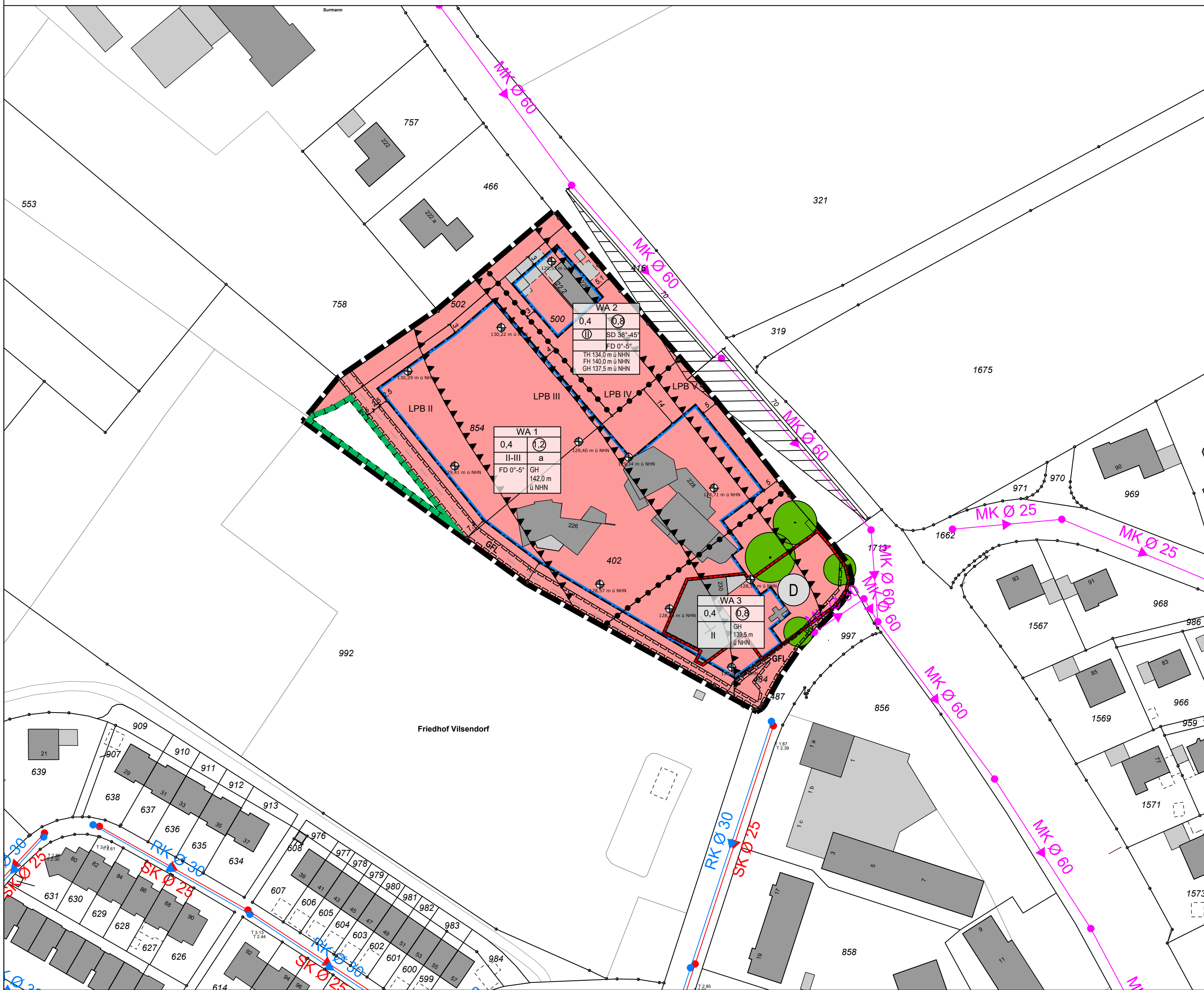


PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

■ Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl
 0,8 Geschossflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 II-III Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
 ① Zahl der Vollgeschosse, zwingend

TH 134,0 m zulässige Traufhöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN), als Höchstmaß
 FH 140,0 m zulässige Firsthöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN), als Höchstmaß
 0 NHN
 GH 142,0 m zulässige Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN), als Höchstmaß
 0 NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

— Baugrenze
 a abweichende Bauweise auf Grundlage der offenen Bauweise, mit zulässigen Gebäudelängen bis max. 35 m

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft

(§ 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB)

■ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

▲▲▲▲▲ Lärmpegelbereiche (LPB) maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB
 LPB II: 60
 LPB III: 65
 LPB IV: 70
 LPB V: 75

Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB)

● zu erhaltende Bäume

Örtliche Bauvorschriften

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

Dachform / Dachneigung:
 SD 38° - 45° Satteldach mit einer Dachneigung von 38° - 45°
 FD 0° - 5° Flachdach mit einer Dachneigung von 0° - 5°
 Diese Festsetzungen gelten nur für bauliche Hauptanlagen.

Nachrichtliche Übernahme von Denkmälern

(§ 9 Absatz 6 BauGB)

■ Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensemble) die dem Denkmalschutz unterliegen (Kirchengebäude Vilsendorfer Straße 230 mit Vorplatz mit Waschbeton und Kirchturn)

Sonstige Planzeichen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Absatz 7 BauGB)

■ Mit Gehr-, Fahr- und Leitungswegen zugunsten der Netzbetreiber zu belastende Flächen (§ 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB)

■ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Absatz 4, § 16 Absatz 5 BauNVO)

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

■ vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücknummer

■ vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer

■ Bemaßung mit Angabe in Metern

■ Höhenbezugspunkte in m über Normalhöhennull, z. B. 130,29 m 0 NHN
 Quelle: ObVI Verwold

STAND: JANUAR 2026, HEMPEL & TACKE GMBH

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ALTLASTENFUND

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

KAMPFMITTELGEFÄHRDUNG

Im Zuge einer Luftbildauswertung hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe angrenzend an das Plangebiet einen **Bombenblindgängerverdachtspunkt** festgestellt. Aus diesem Grund ist es nicht ausgeschlossen, dass sich auch im Plangebiet bisher nicht gefundene Kampfmittel befinden.

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

ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenerereignisse 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 Aufkanten/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung sollte unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festgelegt werden.

BAUMPFANZUNGEN IM BEREICH UNTERIRDISCHER VER- UND ENTSGORGSANLAGEN

Bei der Anpflanzung von tiefwurzelnden Bäumen oder Sträuchern ist eine Abstand von 2,5 m zu vorhandenen und geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen einzuhalten. Bei der Anpflanzung von nicht tiefwurzelnden Bäumen oder Sträuchern sind bei Abständen zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage

- zwischen 1,0 m und 2,5 m Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Einbau einer Wurzelsperre),
- unter 1,0 m Anpflanzung von Bäumen nur in Ausnahme möglich.

Beim Einbau der Wurzelsperre darf ein Abstand von 0,3 m zwischen Wurzelsperre und Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten werden (erforderlicher Arbeitsraum).

NATUR-, BODEN- UND BAUDENKMÄLER IN DER STADT BIELEFELD

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodentoberfläche, 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 LWLArchäologie 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).

PLANZABSTÄNDE ZU LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN

An den Grundstücksgrenzen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die gemäß §§ 36, 41-43, 46 NachbG NRW vorgeschriebenen Mindestabstände dauerhaft einzuhalten. Diese betragen beispielsweise bei Einfriedungen von Hecken, bei schwach wachsenden Zier- oder Beerenobststräuchern und Hecken bis 2 m Höhe 1 m (bei Hecken von der Seitenfläche aus gemessen), bei Hecken über 2 m Höhe 2 m, bei stark wachsenden Obstbäumen 4 m sowie bei Bäumen je nach Wachstumsstärke 4-6 m.

BODENSCHUTZ

Um eine Beeinträchtigung nicht direkt überbauter Böden in den Randbereichen zu verhindern, werden im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt. Es gelten die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten).

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

GEWÄSSERSCHUTZ

Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist das Lagern von wassergefährdenden Stoffen (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben etc.) außerhalb der versiegelten Flächen zu vermeiden. Außerdem ist die Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen zu gewährleisten.

ALLGEMEINE VERMEIDUNGSMAßNAHMEN

Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die notwendige Fläche beschränkt werden. Außerdem ist gemäß DIN 18920 ein Abstand von 1,50 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen einzuhalten. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMAßNAHMEN

Falztütenbeschränkung

Um das Töten oder Verletzen des Feldsperlings, des Grillitzes, des Stars sowie von weitverbreiteten Vogelarten und Fledermäusen zu vermeiden, sind Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sowie die Rodung des Höhenbaums zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen und des Höhenbaums, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und der Höhenbaum sowie Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind. (§44 Absatz 1 Nummer 1 in Verbindung mit Absatz 5 BNatSchG)

Da vier Birken im Bereich des Gartens im Norden des Plangebietes nicht untersucht werden konnten, müssen diese vor einer geplanten Fällung auf das Vorhandensein von Höhlen kontrolliert werden. Eine Fällung darf nur erfolgen, wenn keine Fledermäuse und Vögel nachgewiesen werden.

Abbruch- und Bauzellenbeschränkung

Um das Töten oder Verletzen von Fledermäusen zu vermeiden, müssen die Gebäude mit Quartierseignung für Fledermäuse 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 Nummer 1 in Verbindung mit Absatz 5 BNatSchG)

EXTERNE AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Für den Ausgleich der durch das Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ergibt sich ein Gesamtkompensationsbedarf von 2.370 Oktopunkten.

Der Kompensationsbedarf kann nicht im Plangebiet gedeckt werden und wird deshalb durch die folgende private Ausgleichsfläche abgegolten:

Gemarkung Senne 1, Flur 10, Flurstück 629 (2.370 Punkte)

DIN-NORMEN

Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Normen können im Bauamt der Stadt Bielefeld, Bauberatung, 33602 Bielefeld eingesehen werden.

LANDWIRTSCHAFTLICHE EMISSIONEN

Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung kann guter fachlicher Praxis der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können Beeinträchtigungen durch Gerüche, Lärm und Staub auch zu ungünstigen Zeiten nicht ausgeschlossen werden. Sie führen jedoch nicht zu ungesunden Wohnverhältnissen und sind als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Stand der Kartengrundlage: 22.11.2021
 Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der z.Z. gültigen Fassung.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
 Die Oberbürgermeisterin
 Amt für Geoinformation und Kataster
 i.A.

— Ausfertigung

Der Rat der Stadt Bielefeld hat am _____
 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Der Beschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen.

Es ist nach § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung verfahren worden.

Bielefeld,

Oberbürgermeisterin

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung

ab _____ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplanes und der Ort der Bereithaltung sind

am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld - Die Oberbürgermeisterin - Bauamt
 i.A.

BEBAUUNGSPLAN NR. II/V.2.2 "WOHNEN WESTLICH DER VILSENDORFER STRAßE, NÖRDLICH DES EPIPHANIEWEGS"

VERFAHRENSSTAND:	DATUM:
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	29.11.2022
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	19.12.2022-20.01.2023
ENTWURFSBESCHLUSS	05.11.2024
VERÖFFENTLICHUNG	05.12.2024-14.01.2025

PLANVERFASSER:

BAUAMT BIELEFELD, 600.31
 HEMPEL & TACKE GMBH

PLANGEBIET:	WESTLICH DER VILSENDORFER STRAßE UND NÖRDLICH DES EPIPHANIEWEGS
GEMARKUNG/ FLUR:	GEMARKUNG VILSENDORF, FLUR 3
KARTENGRUNDLAGE:	LIEGENSCHAFTSKARTE, AUSZUG
MAßSTAB:	1:1.000
0 5 10 20 40 Meter	



STAND: JANUAR 2026, HEMPEL & TACKE GMBH

Feldsperling
 Es sind drei art-spezifische Nistkästen für den Feldsperling im Plangebiet oder in der näheren Umgebung (z. B. Friedhof) zu installieren.

Star
 Es sind drei art-spezifische Nistkästen für den Star im Plangebiet oder in der näheren Umgebung (z. B. Friedhof) anzubringen.

4.3 Maßnahmenfläche: Entwicklung einer Streuobstwiese

Auf der festgesetzten Fläche am westlichen Rand des Plangebiets ist flächendeckend eine extensive Streuobstwiese aus standortgerechten, heimischen Obstbäumen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche hat eine Größe von 462 m². Die Obstbäume sind als Hochstämme (mind. 1,80 m Stammlänge) bevorzugt im Herbst zu pflanzen. Der Pflanzabstand muss mindestens 10 m x 10 m betragen.

5. DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN SCHUTZFLÄCHEN UND IHRE NUTZUNG, DIE FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFÄHREN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN, EINSCHLIEßLICH VON MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH GERÄUSCH, WOBEI DIE VORGABEN DES IMMISSIONSCHUTZRECHTS UNBERÜHRT BLEIBEN

5.1 Lärmpegelbereiche:

Innerhalb des Plangebiets sind Lärmpegelbereiche (LPB) festgesetzt. Hier sind für verkehrslärmzugewandte Gebäudeaußenbauteile von nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm (passiver Schallschutz) zu treffen. Die Außenbauteile müssen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm mindestens den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) an das erforderliche resultierende Schalldämmmaß entsprechen. Hiervon können Ausnahmen zugelassen werden, soweit durch eine Sachverständige oder einen Sachverständigen der Nachweis erbracht wird, dass geringere Schallschutzmaßnahmen für die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichen.

5.2 Schutzvorkehrungen für Außenwohnbereiche vor Verkehrslärm:

Innerhalb der Fläche für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen IV bis V sind nicht vollständig lärmabzugewandte Außenwohnbereiche in Form von Terrassen, Loggien und Balkonen nur zulässig, soweit sie geschlossen gestaltet sind (z. B. als verglaste Wintergärten mit teiloffenbaren Elementen) oder durch sonstige schallabschirmende bauliche Maßnahmen (z. B. Terrassenwände/Sichtblenden) eine Lärminderung erzielt wird. Es ist ein Lärmpegel von höchstens 62 dB(A) tags zu erreichen.

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

(§ 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB)

6.1 Stellplatzbegrünung:

Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als vier Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Je angelegene vier ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer 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 Pflanzbreite der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes mit 2,5 m x 5,0 m (mindestens 12 m² Pflanzgröße) anzulegen und die Vegetationsfläche herzustellen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbreite durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,0 m (lichtes Maß) auszubilden. Durch bauliche oder technische Maßnahmen sind die Pflanzbreite 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.

6.2 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.

6.3 Flächen zum Erhalt einzelner Bäume:

Einzelbäume, für die ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume nachhaltig beeinträchtigenden Maßnahmen sind im Schutzbereich der Bäume (entspricht der Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) untersagt. Bei Baumaßnahmen im Wurzelbereich dieser Bäume sind Maßnahmen zum Baumschutz von einem qualifizierten Garten- und Landschaftsbetrieb durchzuführen. Abgängige Bäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig (in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) zu ersetzen. Stehen private Rechte Dritter einer Ersatzpflanzung an gleicher Stelle entgegen, ist die Ersatzpflanzung nahegelegenen an geeigneter Stelle vorzunehmen.

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

7.1 Einheitsliche Fassaden:

Die Fassaden aneinandergrenzender baulicher Hauptanlagen (z.B. Doppel- oder Reihenhäuser) sind in gleichem Material und gleichen Farbttönen zu gestalten.

7.2 Art der Einfriednungen:

Einfriednungen entlang Verkehrsflächen und öffentlicher Grünflächen sind nur als lebende Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig. Maschenzaun- oder Drahtgitterzäune sind nur in der Hecke integriert zulässig. Das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) ist zu beachten.

7.3 Begrünung von Abfallbehältern:

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind mit einer lebenden Hecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen einzuzüchten. Eine Kombination mit Rankgerüsten ist zulässig.

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) 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;

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Absatz 5 BauNVO)

3.1 Im WA1 sind Stellplätze, Carports, Tiefgaragen und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

3.2 Vor Carports und Garagen ist zu den für die Erschließung des Grundstückes erforderlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten.

3.3 Nebenanlagen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

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

(§ 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB)

4.1 Wasserdurchlässige Stellplätze & Zufahrten:

4.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen):

Fledermäuse

Es sind 5 selbstreinigende Ersatzquartiere (Fledermausfackkästen) an Gebäuden im Plangebiet oder der näheren Umgebung anzubringen. Nach erfolgter Rücksprache mit dem Investor kann die Installation der Fledermauskästen an der Kirche im Plangebiet erfolgen.

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 Bebauungsplanes.

Zu widerhandlungen 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.