Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.10.2013 (GV. NRW. S. 564).

Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

0 Abgrenzungen

0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs-planes
gemäß § 9 (7) BauGB

0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten
gemäß §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO
- soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster und dergleichen eindeutig ergibt -

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

WA

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe gemäß § 4 (3) Nr. 4 und Tankstellen gemäß § 4 (3) Nr. 5 BauNVO nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

WA*

Hinweis: Durch Gewerbelärm bis hin zu den MI-Werten gemäß TA Lärm vorbelastetes WA-Gebiet. Empfehlungen zum Gewerbelärm-schutz siehe Begründung.

MI

1.2 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 3, Tankstellen gemäß § 6 (2) Nr. 7 und Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO nach § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Vergnügungsstätten gemäß § 6 (3) BauNVO sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

MI$_N$

Festsetzungen wie im MI-Gebiet. Zusätzliche Nutzungsein-schränkung: Nach § 9 (2) Nr. 2 BauGB sind bis zur endgültigen Betriebsaufgabe des Betonsteinwerks Herforder Straße 299f Wohnungen gemäß § 6 (2) Nr. 1 BauNVO unzulässig.

GE

1.3 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Im GE1-Gebiet ist Einzelhandel nach § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon ist nach § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO der nicht großflächige Einzelhandel ohne zentrenrelevantem oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (gemäß Bielefelder Sortimentsliste, siehe nachfolgend). Branchentypische zentrenrelevante Randsortimente dürfen max. 10% der Verkaufsfläche umfassen.

Bielefelder Sortimentsliste	
Zentrenrelevante Sortimente	
nahversorgungsrelevante Sortimente	
Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel	
Gebäcke	
Nahrungs- und Genussmittel	
Pharmazeutika, Reformwaren	
Schnittblumen	
Zeitungen / Zeitschriften	
Bekleidung	**H**Ör-geräte
Bettwäsche	**K**unstgewerbe / Bilder
Bild- und Tonträger	**L**ederwaren/ Taschen/ Koffer/ Regenschirme
Bildervahmen	**M**usikinstrumente und Zubehör
Bücher	**O**ptik, Augenoptik
Computer und Zubehör	**P**apier, Bürobedarf, Schreibwaren
Elektrokleingeräte	**S**anitätsbedarf
Foto	Schuhe
Gardinen	Spielwaren
Geschenkartikel	Sportartikel / -geräte (ohne Sportgroßgeräte)
Glas/ Porzellan/ Keramik	Sportbekleidung
Handarbeitsbedarf/ Kurzwaren/ Meterware Stoffe / Wolle	Sportschuhe
	Telekommunikation und Zubehör
Haushaltswaren (Kücheartikel und -geräte, ohne Elektrokleingeräte)	Uhren/ Schmuck
	Unterhaltungselektronik und Zubehör
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	Wäsche/ Miederwaren; Bademoden
Bielefelder Sortimentsliste	
Nicht zentrenrelevante Sortimente	
Antiquitäten	Kamine/ Kachelöfen
Bauelemente, Baustoffe	**K**inderwagen
Bettwaren (Matratzen	Kraftfahrzeug- und Motorradzubehör
Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware und Einzel-ware)	Küchenmöbel
	Lampen; Leuchten; Leuchtmittel
Büromöbel	**M**aschinen; Werkzeuge (auch Gartenmaschinen wie Rasenmäher, Wasserpumpen)
Camping und Zubehör	
Eisenwaren / Beschläge	Möbel
Elektrogroßgeräte	**P**flanzen/ Samen
Elektroinstallationsmaterial	**R**ollläden; Markisen
Erotikartikel	**S**anitärbedarf
Fahrräder und Zubehör	Sportgroßgeräte
Farben/ Lacke	**T**apeten
Fliesen	**W**affen, Angler- und Jagdbedarf
Gartenbedarf/ -geräte (auch Terrakotta, Garten-häuser)	Zoologischer Bedarf
Gartenmöbel	(Kraftfahrzeug- und Motorradhandel[1])

[1] Es ist darauf hinzuweisen, dass der Handel mit Kraftfahrzeugen und Motorrädern per Definition nicht zum Einzel-handel im engeren Sinne zu zählen ist. Im Rahmen der Bielefelder Sortimentsliste wurde er unter den nicht zent-renrelevanten Sortimenten aufgenommen, da er bauplanungsrechtlich als einzelhandelsrelevante Vorprägung ein-zustufen ist. Der Handel mit Kraftfahrzeugen und Motorrädern ist dabei jedoch nicht sondergebietspflichtig.

GE 1$_N$

Festsetzungen wie im GE1-Gebiet. Zusätzliche Nutzungseinschränkung: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind gemäß § 8 (3) Nr.1 BauNVO nach § 1 (6) Nr.1 BauNVO ausgeschlossen.

GE 2

Im GE2-Gebiet ist Einzelhandel nach § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 (2) Nr. 4 sind nach § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

GE 2$_N$

Nach § 1 (10) BauNVO ist eine Erneuerung der im Betonsteinwerk Herforder Straße 299f befindlichen Anlage zur Schachtteilverfüllung allgemein zulässig.

Festsetzungen wie im GE2-Gebiet. Zusätzliche Nutzungseinschränkung: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind gemäß § 8 (3) Nr.1 BauNVO nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

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

2.1 Grundflächenzahl
gemäß §§ 16 und 19 BauNVO

0,6

zulässige Grundflächenzahl, z. B. max. 0,6

2.2 Geschossflächenzahl
gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

1,8

zulässige Geschossflächenzahl, z. B. max. 1,8

2.3 Zahl der Vollgeschosse
gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse zwingend, z. B. II

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. III

II-IV

zwei Vollgeschosse als Mindestmaß und vier Vollgeschosse als Höchstmaß

TH min. 6,50 m

2.4 Höhe baulicher Anlagen
gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

Traufhöhe als Mindestmaß, mind. 6,50 m

Bei der Berechnung der Mindesttraufhöhe sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

- unterer Bezugspunkt: Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der fertig ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche (Herforder Straße) maßgebend; bei geneigter Verkehrsfläche gilt das im Mittel gemessene Maß bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge.

- oberer Bezugspunkt: Der obere Bezugspunkt ist die Traufkante, d.h. der Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise
gemäß § 22 BauNVO

o

offene Bauweise

a

abweichende Bauweise: in Abweichung von der offenen Bauweise sind auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
gemäß § 23 BauNVO

Baugrenze

Im allgemeinen Wohngebiet kann gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO ausnahmsweise eine Überschreitung der straßenabgewandten Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile in einer Tiefe von bis zu 2 m zugelassen werden.

4 Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen
gemäß § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

GSt

5.1 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
gemäß §§ 12 BauNVO

Zweckbestimmung:

Gemeinschaftsstellplätze

5 Verkehrsflächen
gemäß § 9 (1) 11 BauGB

6.1 Straßenbegrenzungslinie

Hinweis: Die Straßenbegrenzungslinie gilt auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung.

6.2 Öffentliche Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung

F+R

6.3 Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Fuß- und Radweg

6 Versorgungsflächen, Führung von Versorgungsan-lagen und -leitungen, mit Geh-, Fahr- und Leitungs-rechten zu belastende Flächen
gemäß § 9 (1) 12, 13 und 21 BauGB

7.1 Versorgungsflächen
gemäß § 9 (1) 12 BauGB

Zweckbestimmung:

Elektrizität / Netzstation (vorh. Trafostation)

Gas (vorh. Erdgasreglerschrank)

7.2 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen
gemäß § 9 (1) 13 BauGB

RK Ø...

vorhandener Regenwasserkanal

P...

vorhandener Privatkanal (Hinweis)

SK Ø...

vorhandener Schmutzwasserkanal

vorhandene Hauptwasserversorgungsleitung

vorhandene Erdgashochdruckleitung

GFL

7.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gemäß § 9 (1) 21 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Bielefeld zu belastende Flächen.

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

wohnungs-ferne Gärten

8.1 private Grünfläche
gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Zweckbestimmung:

wohnungsferne Gärten

Die privaten Nutzgärten dienen der nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf.
Je Gartenparzelle dürfen innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen nur folgende bauliche Anlage aufgestellt werden:

- eine Gartenlaube zur Unterbringung von Gartengeräten und als gelegentliche Unterstellmöglichkeit - etwa bei Schlechtwetter - in einfacher Ausführung mit höchstens 24 qm Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz,

- eine mobile Gerätebox bis zu einer Größe von 1,50 x 1,00 m und 1,30 m Höhe und

- ein Gewächshaus mit einer Grundfläche von bis zu 12 qm.

Neben der Grundfläche der Gartenlaube dürfen nur 6 % Gartenfläche versiegelt werden.

9 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzungen; die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden bau-lichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
gemäß § 9 (1) 10 und 24 BauGB

9.1 Schutz von unterirdischen Leitungen
gemäß § 9 (1) 10 BauGB

Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beiderseits der vorhandenen und geplanten Kanaltrassen und Versorgungsleitungen keine tief wurzelnde Bäume oder Sträucher vorzusehen.

9.2 Verkehrslärm
gemäß § 9 (1) 24 BauGB

Gebäude auf den Grundstücken Hellingstraße Nr. 1c, 3, 4, 4a, 6 und 8 im WA sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärm-einwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A), in Kommunikations-, Arbeitsräumen und ruhebedürftigen Einzelbüros 40 dB(A), in Büros für mehrere Personen 45 dB(A) sowie in Großraumbüros, Gaststätten und Läden 50 dB(A) nicht überschritten werden.
Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.

Bestandsgeschützte Wohnungen auf dem Grundstück Herforder Straße Nr. 295 im GE1$_N$ sind bei Umbaumaßnahmen durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 40 dB(A) und in Schlafräumen nachts 35 dB(A) nicht überschritten werden.
Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.

10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 (1) 20 und 25 BauGB

10.1 Umgrenzung von öffentlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
gemäß § 9 (1) 20 BauGB

Ein 10 m breiter Geländestreifen entlang der südlichen Uferlinie des Wellbaches ist nach Abriss vorhandener Hütten und Entfernung von Uferbefestigungen durch uferbegleitende Gehölzstrukturen als Gewässerrandstreifen und für die landschaftspflegerische Nutzung zu entwickeln.

10.2 Stellplatzbegrünung
gemäß § 9 (1) 25 BauGB

Stellplatzflächen in den Gewerbegebieten sind zu begrünen. Je angefangene 5 ebenerdige PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Als Baumart sind Feldahorn, Schneeballblättriger Ahorn, Chinesische Birne oder Thüringer Mehlbeere zu verwenden. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Zusätzlich sind die Baumscheiben mit Einrichtungen zum Schutz der Baumstämme gegen das Befahren von ein- und ausparkenden PKW zu versehen.

Zur Flächengliederung ist nach max. 6 Stellplätzen nebeneinander einer der in Absatz 1 ermittelten Bäume anzuordnen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes (2,50 x 5,00 m, mind. 12 m² Pflanzgrube) anzulegen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,00 m (lichtes Innenmaß) anzulegen. Die Pflanzbeete dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden.

10.3 Vorgartenfläche
gemäß § 9 (1) 25 BauGB

In allen allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet an der Hellingstraße ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ein mind. 3,00 m tiefer Grundstücksstreifen als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Neben den notwendigen Zuwegungen und Zufahrten können innerhalb der Vorgartenfläche ausnahmsweise Stellplätze zugelassen werden, wenn mind. 2/3 der Vorgartenfläche als Grünfläche erhalten bleibt.

In allen Gewerbegebieten und im Mischgebiet an der neuen Planstraße ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ein mind. 3,00 m tiefer Grundstücksstreifen als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Neben den notwendigen Zuwegungen und Zufahrten können innerhalb der Vorgartenfläche ausnahmsweise Stellplätze und eine freistehende Werbeanlage je Baugrundstück zugelassen werden, wenn mind. 2/3 der Vorgartenfläche als Grünfläche erhalten bleibt. Entlang der Herforder Straße müssen Stellplätze und Werbeanlagen mind. 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie abgerückt werden (Tabuzone).

o

10.4 Anzupflanzende Bäume (nicht lagegenau)
gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

Für die Baugrundstücke entlang der Herforder Straße ist je angefangene 25 m Straßenlänge ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Geeignete Baumarten sind u.a.: Gleditschie Sorte 'Skyline' (Gleditsia tricanthos 'Skyline'), Ulme Sorte 'Lobel (Ulmus 'Lobel'), Hainbuche Sorte 'Frans Fontaine' (Carpinus betulus 'Frans Fontaine') oder Thüringische Mehlbeere (Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata').

Die Mindestgröße der Pflanzgrube muss 12 m³ betragen. Der Abstand der Baumpflanzungen untereinander soll unter Berücksichtigung der grundstücksbezogenen Verhältnisse annähernd gleich groß sein, zur Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von 2 m einzuhalten.

·

10.5 Zu erhaltende Bäume
gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

11 Maßnahmen zum Ausgleich (Artenschutz)
gemäß § 9 (1a) BauGB

11.1 Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse

a) Schaffung von Ersatzquartieren

Um ein ausreichendes Angebot an potenziellen Quartierstandorten weiterhin zu gewährleisten, sind vor Beginn der Baumaßnahmen Fledermauskästen im Bereich des Wellbachwaldes (Gem. Bielefeld, Flur 55, Flurstücke 1223, 1218 und 1216) zu installieren. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen (potenziellen) Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt (§ 44 (1) Nr. 3 i.V.m. § 44 (5) BNatSchG).

Für zwei Astlöcher mit Eignung als Zwischenquartier sollte ein Fledermausflachkasten (z. B. Schwegler flachkasten 1FF) und für ein potenzielles ganzjähriges Fledermausquartier sollten zwei Fledermausganzjahresquartiere (z. B. Schwegler Überwinterungshöhle 1 FW) installiert werden. Für ein potenzielles Überwinterungsquartier, dessen Eignung aufgrund der Lage stark eingeschränkt ist, sollte nur ein Fledermausganzjahresquartier angebracht werden. Die Flachkästen sind selbstreinigend und bedürfen keiner Kontrolle, wohingegen die Überwinterungshöhlen regelmäßig gewartet werden müssen.

Im Falle der Überbauung der jeweiligen Freiflächen ergibt sich für die jeweiligen Gebiete folgender Bedarf an künstlichen Fledermauskästen:

Obstwiese an der Straße „Am Uhlenteich" (Gem. Bielefeld, Flur 55, Flurstücke 925, 926 und 1247):

- 10 potenzielle Fledermauszwischenquartiere — 5 Fledermausflachkästen
- 1 potenzielles ganzjähriges Fledermausquartier (Eignung stark eingeschränkt) — 1 Überwinterungshöhle

Brachfläche östlich der Privatstraße (Gem. Bielefeld, Flur 55, Flurstücke 1077 und 1213):

- 1 potenzielles ganzjähriges Fledermausquartier — 2 Überwinterungshöhlen

Obstwiese östlich der Privatstraße (Gem. Bielefeld, Flur 55, Flurstücke 1243 und 1151):

- 5 potenzielle ganzjährige Fledermausquartiere — 10 Überwinterungshöhlen
- 1 potenzielles Fledermauszwischenquartier — 1 Fledermausflachkasten

Grünfläche innerhalb des Gewerbegebietes (Gem. Bielefeld, Flur 55, Flurstück 1111):

- 6 potenzielle Fledermauszwischenquartiere — 3 Fledermausflachkästen

b) Vermeidung bzw. Reduzierung von baubedingten Beeinträchtigungen

Um ein Töten und Verletzen von Tieren gem. § 44 (1) Nr.1 BNatSchG zu vermeiden, sollten die Höhlenbäume mit Eignung als Winterquartier für Fledermäuse entsprechend der Artenschutzprüfung nur außerhalb der Fortpflanzungszeit und der Überwinterungszeit in der Zeit von September bis Oktober beseitigt werden.

Die Höhlenbäume mit Eignung als Zwischenquartier oder Wochenstube für Fledermäuse entsprechend der Artenschutzprüfung dürfen nur außerhalb der Fortpflanzungszeit in der Zeit von September bis Februar beseitigt werden. Dabei ist zu beachten, dass zur Vermeidung baubedingter Individuenverluste von Baumhöhlen bewohnenden Fledermausarten die Entfernung potenzieller Quartierbäume nur bei Temperaturen über 10° Celsius erfolgen darf. Vor der Durchführung von Baumfällungen ist ein sachkundiger Biologe hinzuzuziehen, der die potentiell geeigneten Bäume auf Fledermausbesatz zu kontrollieren hat. Höhlen, die nicht von Fledermäusen besetzt sind, sind sofort bei der Kontrolle zu verschließen.

11.2 Vermeidungsmaßnahmen für den Gartenrotschwanz

a) Schaffung von Ersatzquartieren

Durch die Installation von vier Bruthöhlen (z. B. Schwegler Nisthöhle 1B) im Bereich der Kleingartenanlage (Gem. Bielefeld, Flur 55, östlicher Teil des Flurstückes 1286) kann das Angebot in diesem potenziellen Lebensraum erhöht werden. Die Installation hat vor Überbauung der Obstwiese (Gem. Bielefeld, Flur 55, Flurstücke 1243 und 1151) zu erfolgen. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen (potenziellen) Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt (§ 44 (1) Nr. 3 i.V.m. § 44 (5) BNatSchG).

b) Vermeidung bzw. Reduzierung von baubedingten Beeinträchtigungen des Gartenrotschwanzes

Um das Töten und Verletzen von Tieren gem. § 44 (1) Nr.1 BNatSchG zu vermeiden, erfolgt eine Begrenzung der Inanspruchnahme der Obstwiese auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September). Fäll- und Rodungsmaßnahmen der Gehölze sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

11.3 Vermeidungsmaßnahmen bei Gebäudeabrissen im Schutz-streifen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Zur Vermeidung von Betroffenheiten gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BNatSchG ist folgendes zu berücksichtigen:

Der Abriss der Gebäude muss außerhalb der Fortpflanzungszeit im Zeitraum von September bis März durchgeführt werden. Sollte bei dem Abriss festgestellt werden, dass Fledermäuse das Gebäude in diesem Zeitraum als Tagesquartier nutzen, sind die Abrissarbeiten sofort einzustellen. Für das weitere Vorgehen ist ein Gutachter einzuschalten, der die notwendigen Maßnahmen festlegt, die zu einem Verlassen des Gebäudes durch die Fledermäuse führen. Die Abrissarbeiten dürfen erst wieder nach Freigabe durch den Gutachter aufgenommen werden.

Der Abriss von Gebäuden im Zeitraum von April bis August ist nur möglich, wenn vorher ein Gutachter bei einer Überprüfung des jeweiligen Gebäudes festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass das Gebäude nicht von Vögeln oder Fledermäusen als Fortpflanzungsstätte oder von Fledermäusen als Winterquartier genutzt wird. Zuwegungen und Spalten sind im Rahmen dieser Kontrolle bis zum Abriss dauerhaft zu verschließen.

12 Örtliche Bauvorschriften
gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

12.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Dächer-

Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

GD 35°- 50°

In den allgemeinen Wohngebieten sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit einer Neigung von 35° bis 50° zulässig.
Für untergeordnete Nebenanlagen, Carports und Garagen können auch Flachdächer sowie flach und symmetrisch geneigte Dächer zugelassen werden.

0°- 50°

In den Mischgebieten sind nur Flachdächer und symmetrisch geneigte Dächer mit einer Neigung bis 50° zulässig.

FD 0° - 15°

In den Gewerbegebieten sind nur Flachdächer sowie flach und symmetrisch geneigte Dächer mit einer Neigung bis 15° zulässig.

Für alle Baugebiete gilt:
Dächer von nebeneinander stehenden Gebäuden, Nebenanlagen, Carports und Garagen sind hinsichtlich Form, Neigung und Eindeckung einheitlich zu gestalten.

12.2 Werbeanlagen

In den allgemeinen Wohngebieten sind nur unbeleuchtete Werbeanlagen als Wandschild in einer Größe von max. 1,0 qm an der Stätte der Leistung zulässig.

Im Mischgebiet an der Hellingstraße sind nur Werbeanlagen ohne wechselndes Licht in einer Größe von max. 2,0 qm an der Stätte der Leistung zulässig.

Die in allen Gewerbegebieten und im Mischgebiet an der neuen Planstraße innerhalb der Vorgartenfläche ausnahmsweise zulässigen freistehenden Werbeanlagen dürfen nicht höher sein als 8,00 m über Oberkante der fertig ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche.

13 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen
gem. § 9 (6) BauGB

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes

Zweckbestimmung:

N — Naturschutzgebiet

L — Landschaftsschutzgebiet

Sonstige Hinweise

1. Unbekannte Bodendenkmäler

   Wenn bei Erarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Kampfmittelüberprüfung

   Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung der zu überplanenden Fläche festgestellt (kleine, vereinzelte und mittlere Bombardierung, Geschützstellungen, Laufgräben, Schützenlöcher, Artillerie-beschuss).
   Eine Luftbildauswertung konnte nur bedingt durchgeführt werden, da teilweise Schatten, Bewuchs und die schlechte Bildqualität keine Aussagen über mögliche (weitere) Blindgängereinschlagstellen zulassen.

   Vor Baubeginn von Baumaßnahmen ist ein Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich. Deshalb sind Tiefbauarbeiten im o.g. Bereich rechtzeitig und einzeln zur Überprüfung anzuzeigen.

3. Die in den textlichen Festsetzungen genannte VDI 2719 kann im Bauamt – Abt. Bauberatung – eingesehen werden.

Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

12 — Vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer

Überdachung oder Balkon

Nebenanlage, Garage

176 — Vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Flur 3 — Flurgrenze und Flurnummer

22 — Bemaßung (in Meter)

100,5 üNN — Geländehöhe über Normalnull

VERFAHRENSVERMERKE

Stand der Kartengrundlage: _____
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 geome-trisch eindeutig.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Amt für Geoinformation und Kataster
I. A.

Dieser Plan ist gem. § 10 / §§ 10,12, 13, 13a BauGB und § 7 (1) der Gemeindeordnung NRW vom Rat der Stadt am _____ als Satzung beschlossen worden.

Bielefeld,

_____
Oberbürgermeister

_____
Schriftführer/in

Dieser Bebauungsplan wird gem. § 10 (3) BauGB mit dem Text und der Begründung ab_____ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplanes und der Ort der Bereithaltung sind am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.
Ausfertigung und Bekanntmachungsanordnung vom _____ sind dem Textteil beigefügt.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Bauamt
I. A.

BEBAUUNGSPLAN NR. III/3/88.00 "AM UHLENTEICH"

TEXTBLATT

VERFAHRENSSTAND:	DATUM:
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	16.03.2010
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	12.04.-30.04.10
ENTWURFSBESCHLUSS	17.09.2013
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	08.11.-09.12.2013
SATZUNGSBESCHLUSS	
RECHTSVERBINDLICHKEIT	

PLANVERFASSER:
BAUAMT BIELEFELD
TEAM PLANEN UND BAUEN 600.51

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:
NUTZUNGSPLAN,
ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN,
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, ZEICHEN-ERKLÄRUNGEN UND HINWEISE,
SONSTIGE HINWEISE UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT

DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:
BESTANDSPLAN
BEGRÜNDUNG

PLANGEBIET: zwischen dem Wellbach im Nordwesten, dem Sattelmeyerweg im Nordosten, der Herforder Straße im Südosten und dem Flurstück 1204 der Flur 55 im Südwesten

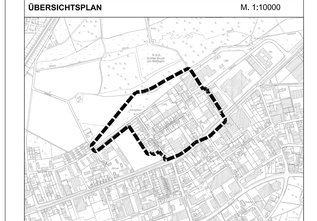
STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK MITTE

NEUAUFSTELLUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. III/3/88.00 "AM UHLENTEICH"

SATZUNG

ÜBERSICHTSPLAN — M. 1:10000



TEXTBLATT

STAND: 04.02.2014 HAGER