

Anlage

B₁	Bebauungsplan Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“, 2. Änderung - Übersichtspläne, Nutzungsplan - Textliche Festsetzungen Planungsstand: Satzung Februar 2018
----------------------	--

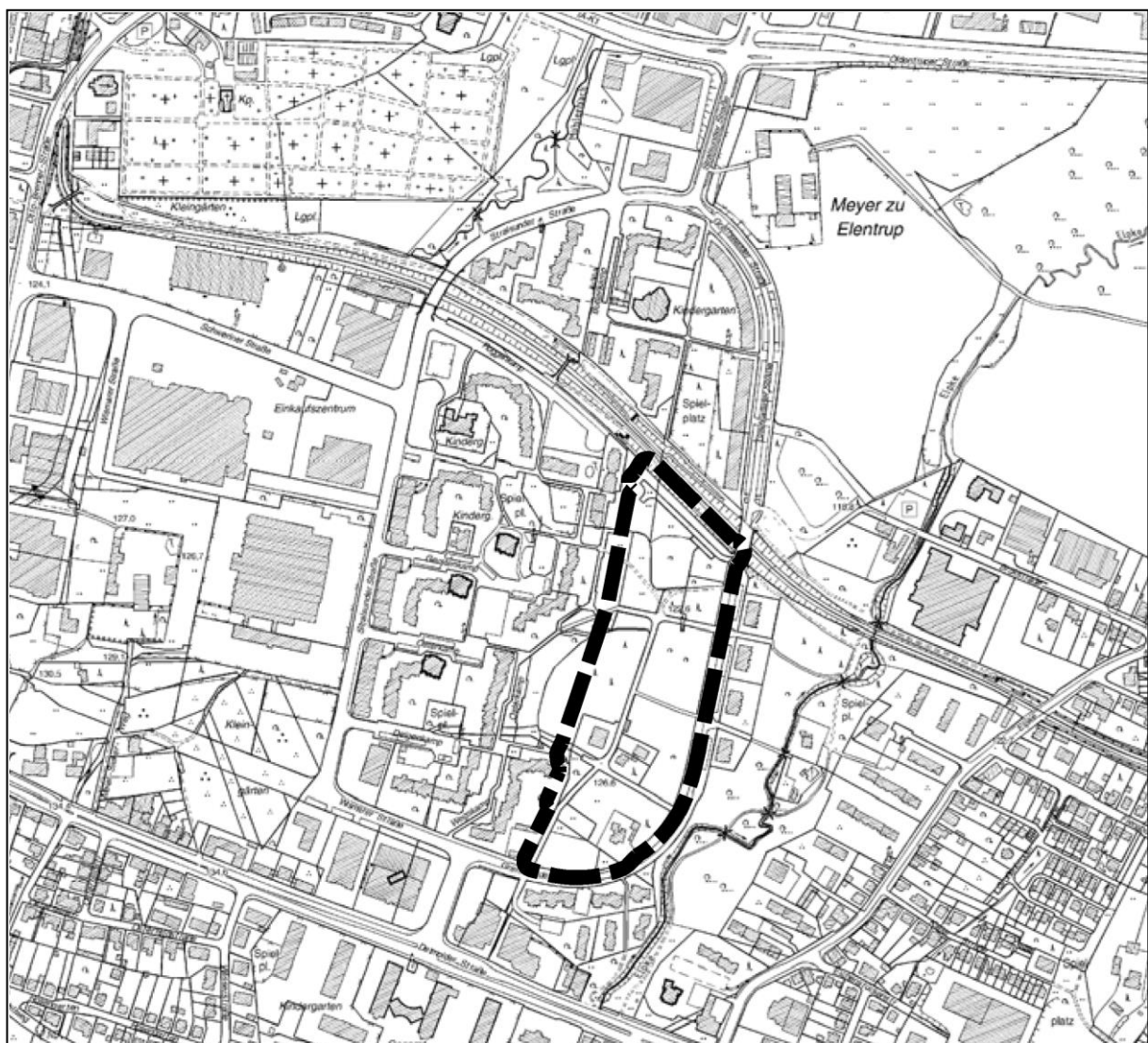
Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Stieghorst

Bebauungsplan Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“, 2. Änderung

- Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB -

Verfahrensstand: Satzung



LAGE IM STADTBZIRK

Inhaltsverzeichnis:

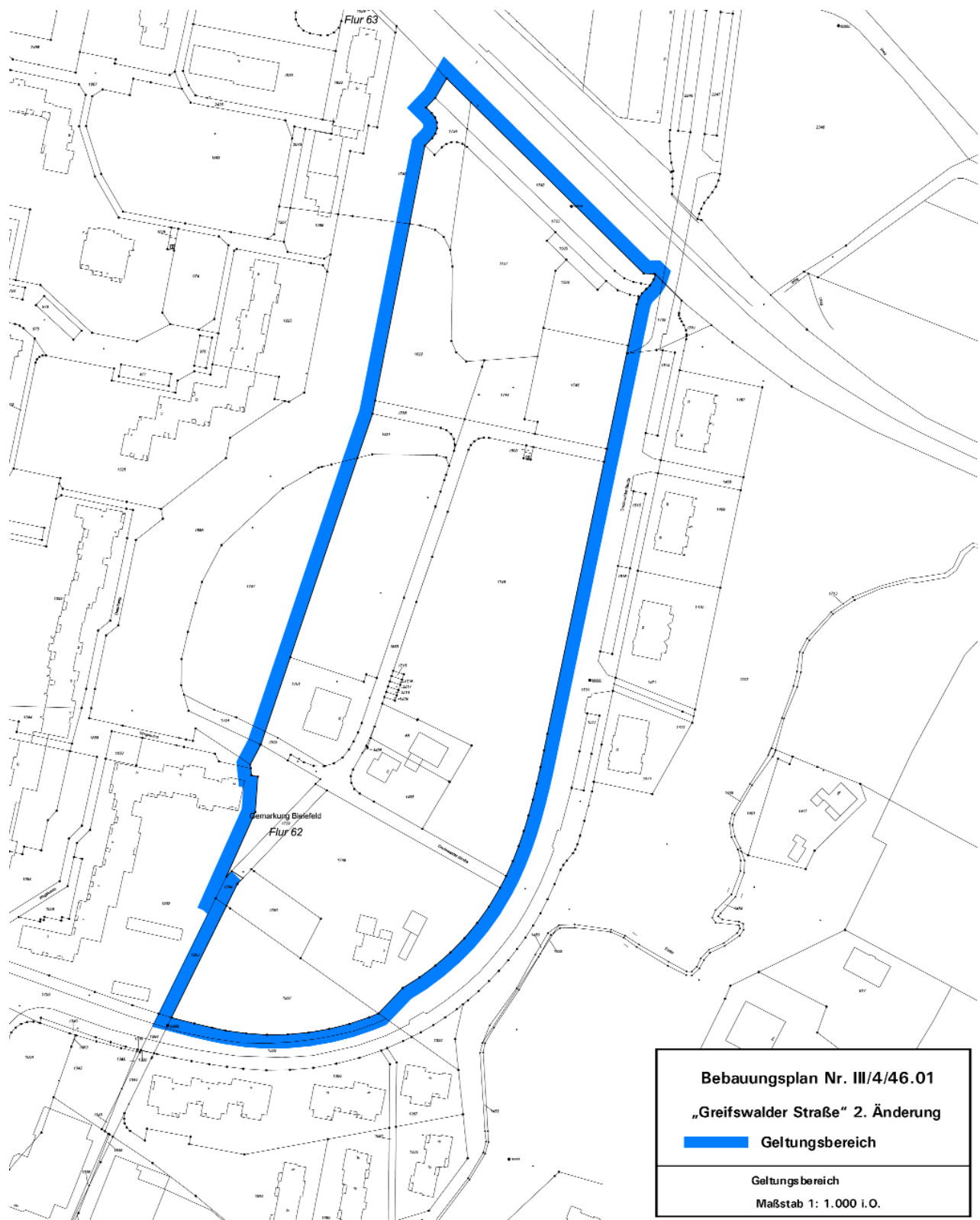
Bebauungsplan Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“, 2. Änderung

Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen

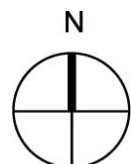
1. Übersichtsplan/Abgrenzungsplan
2. Bestandsituation
3. Ausgangslage: Bebauungsplan Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“, Auszug
4. Bebauungsplan Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“, 2. Änderung - Nutzungsplan Vorentwurf
5. Bebauungsplan Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“, 2. Änderung - Nutzungsplan Entwurf
6. Bebauungsplan Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“, 2. Änderung - Nutzungsplan Satzung
7. Angabe der Rechtsgrundlagen
8. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage
9. Hinweise zur Beachtung

Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen

1. Übersichtsplan/Abgrenzungsplan



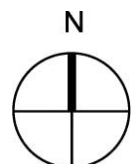
Bebauungsplan Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“, 2. Änderung
 Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert



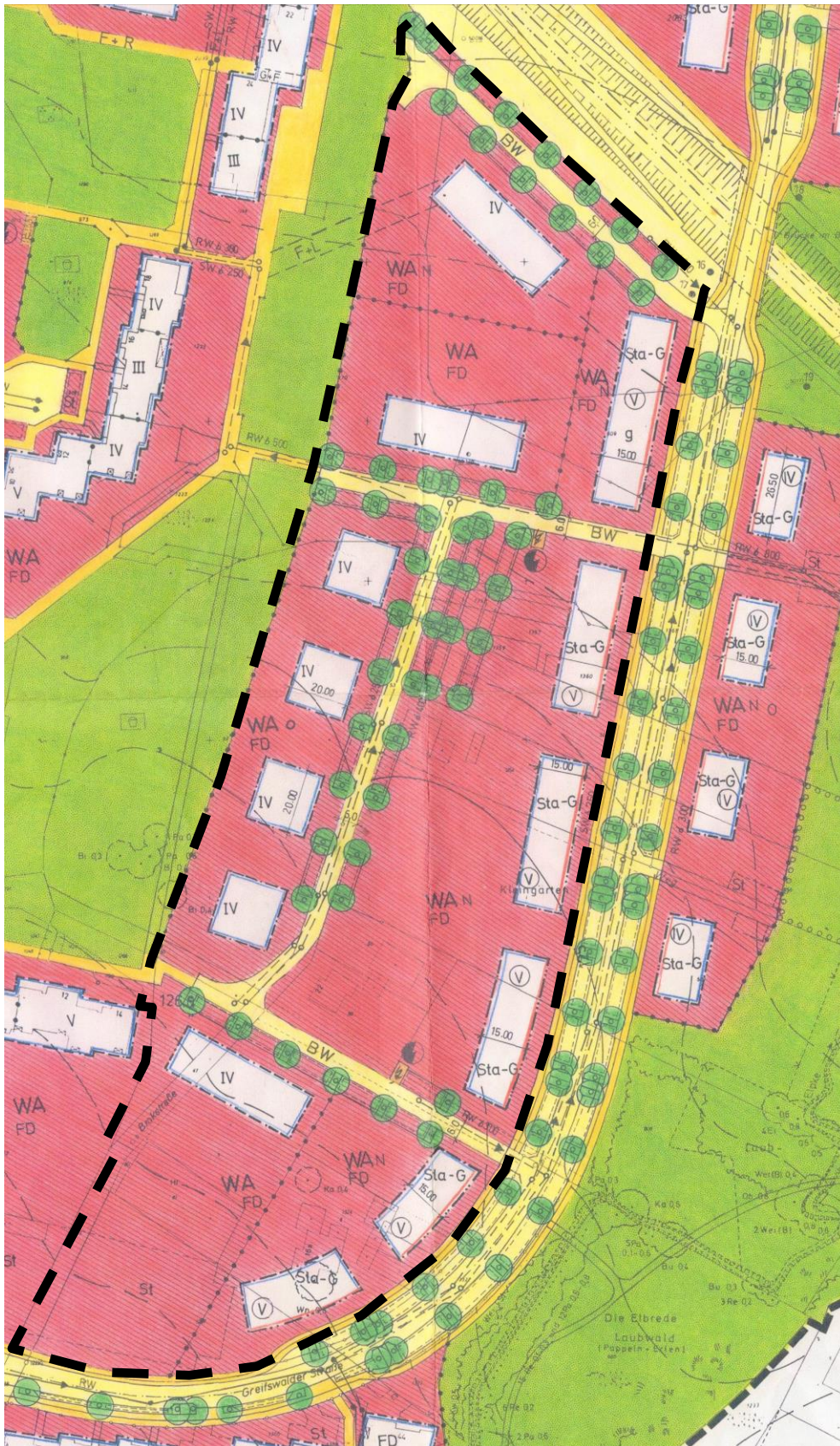
2. Bestandssituation



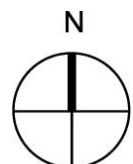
Luftbild im Bereich der 2. Änderung mit Geltungsbereich, ohne Maßstab
(Online-Kartendienst Stadt Bielefeld, Stand 18.12.2017)



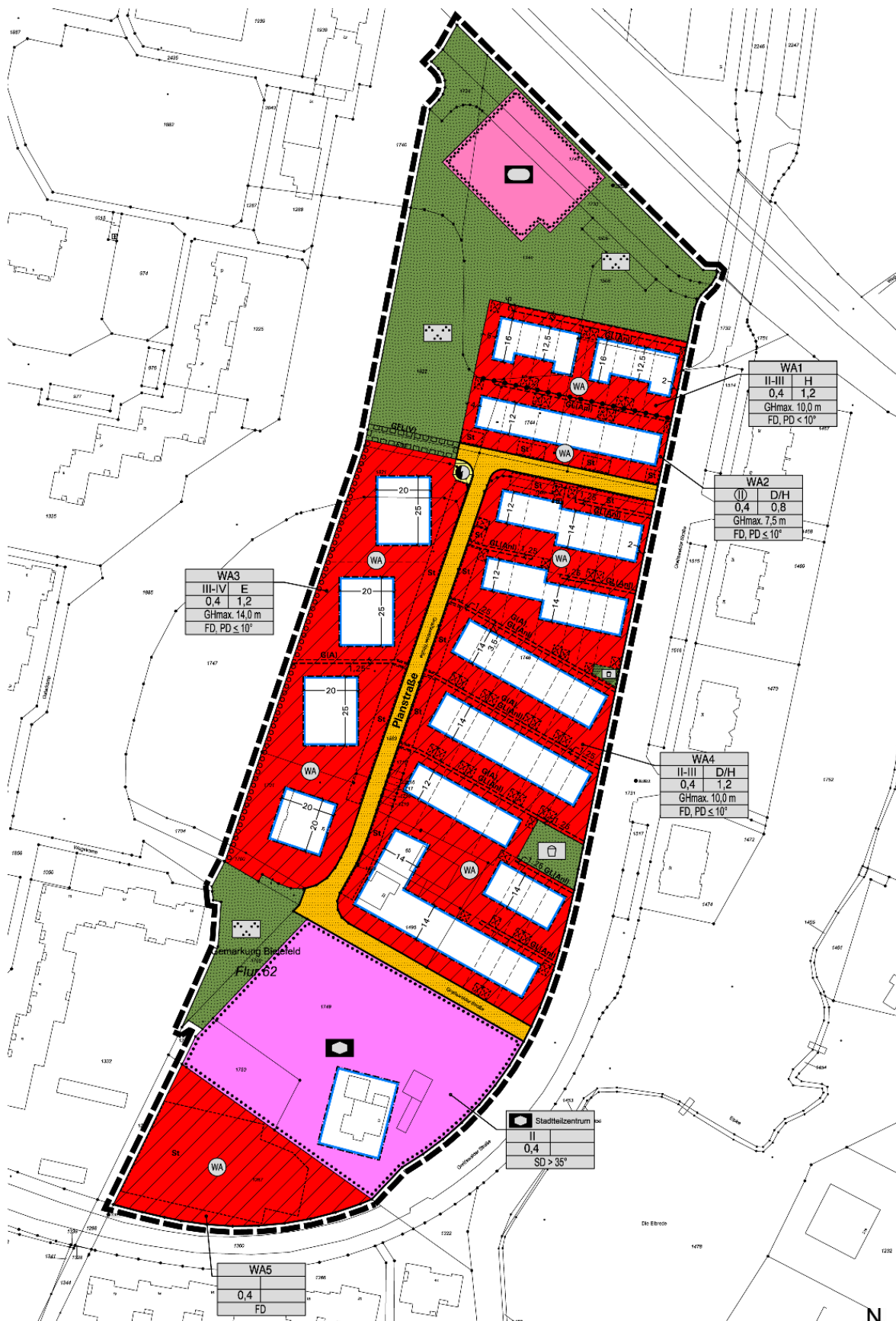
3. Ausgangslage: Bebauungsplan Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“, Auszug



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“
Satzungsbeschluss 18.06.1998; Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert
mit Geltungsbereich der 2. Änderung



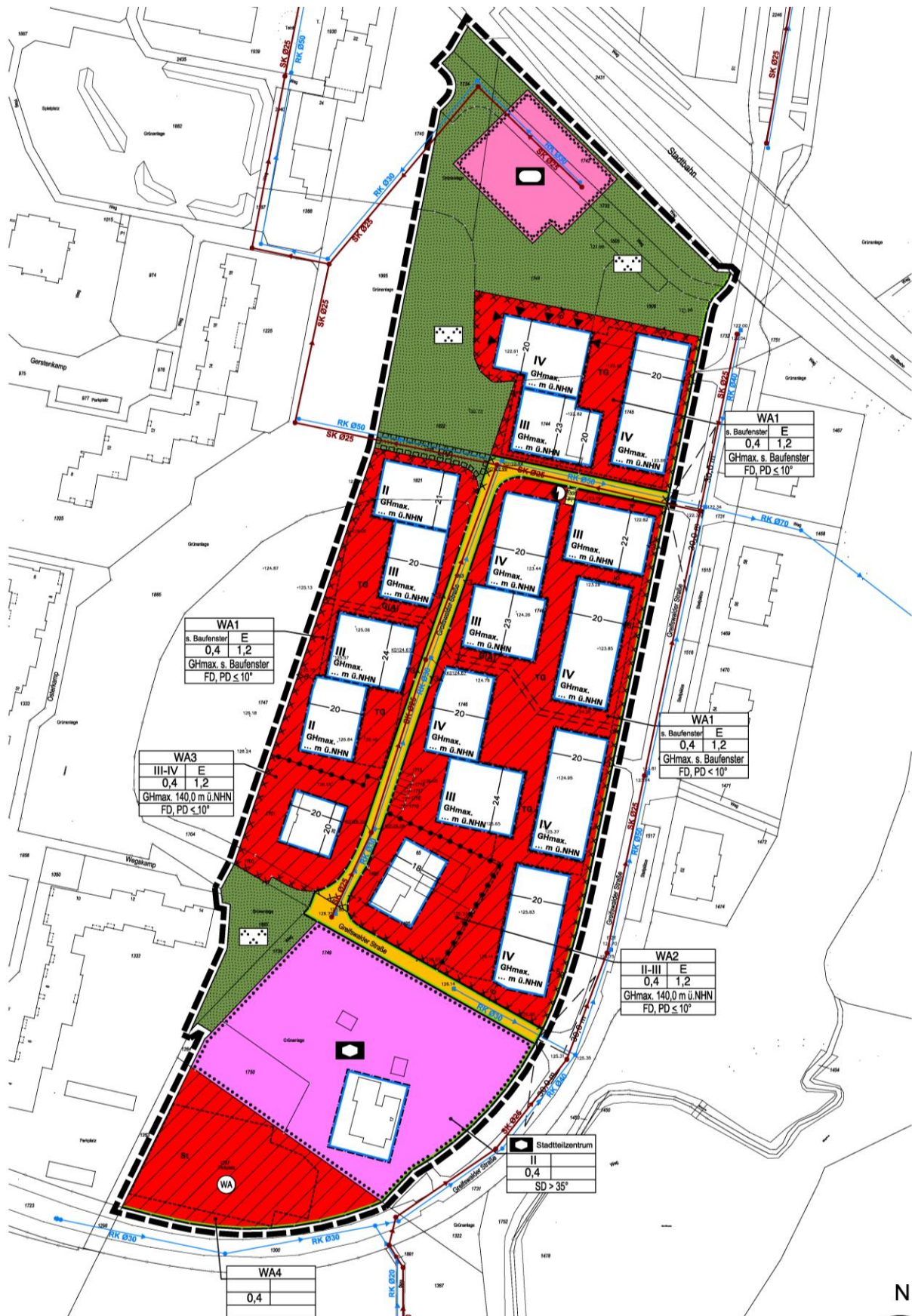
4. Bebauungsplan Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“, 2. Änderung - Nutzungsplan Vorentwurf



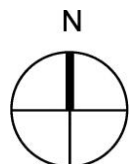
Planungsstand: Juni 2013
 Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert



5. Bebauungsplan Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“, 2. Änderung - Nutzungsplan Entwurf



Planungsstand: April 2016
Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert



6. Bebauungsplan Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“, 2. Änderung - Nutzungsplan Satzung



Planungsstand: Februar 2018
Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

7. Angabe der Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);

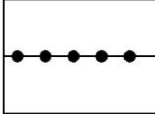
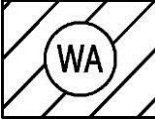
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV.NRW. S. 1162);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966).

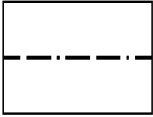
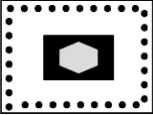
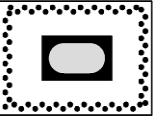
Anmerkungen:

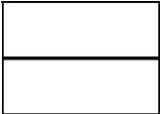
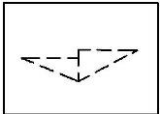
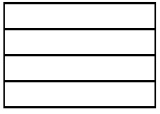
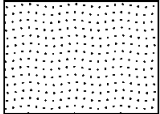
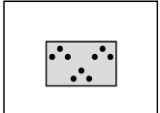
Soweit bei den Festsetzung von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

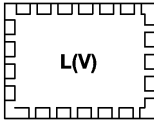
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Nr. 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

8. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage	
0	Abgrenzungen
 	0.1 <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</u> gemäß § 9 (7) BauGB 0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten oder sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO - soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster oder dergleichen ergibt -
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	1.1 <u>Allgemeines Wohngebiet</u> gemäß § 4 BauNVO <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. <u>Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen werden:</u> • Betriebe des Beherbergungsgewerbes, • Anlagen für Verwaltungen. <u>Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 4 (3) BauNVO:</u> • sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, • Gartenbaubetriebe, • Tankstellen.
2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,4	2.1 <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO 2.1.1 <u>Zulässige Grundflächenzahl</u> als Höchstmaß, hier maximal 0,4

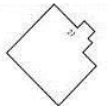
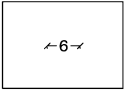
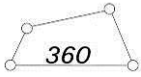
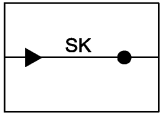
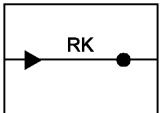
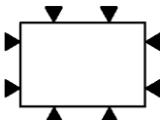
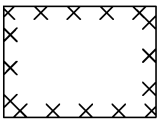
	2.1.2 <u>Überschreitung der zulässigen Grundfläche im WA1</u> Im WA1 kann die gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO zulässige Gesamtgrundfläche von 0,6 (GRZ 0,4 zzgl. 50 %) durch Tiefgaragen und deren Zufahrten gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die hier anzurechnenden Tiefgaragendecken außerhalb der Überbauung sind i. V. m. § 9 (1) Nr. 25a BauGB mit einer mindestens 1,2 m dicken Boden-/Bodensubstratschicht fachgerecht zu überdecken und als quartierbezogene Grünanlagen anzulegen, wobei die zugehörigen Wege- und Platzflächen ebenso wie die Zufahrten auf die GRZ-Überschreitung mit angerechnet werden können. Gemäß § 19 (4) Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO können weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß unter den o. g. Voraussetzungen zugelassen werden. 2.2 <u>Geschossflächenzahl (GFZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO 1,2 Zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, hier maximal 1,2 2.3 <u>Zahl der Vollgeschosse (Z)</u> im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO II-III Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, hier z. B. mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse IV Vollgeschosse als Höchstmaß, hier z. B. maximal vier Vollgeschosse <i>Hinweis: Ein zusätzliches Staffelgeschoss ist im Rahmen der BauO NRW zulässig.</i> 2.4 <u>Höhe baulicher Anlagen</u> gemäß §§ 16, 18 BauNVO GHmax ... ü. NHN 2.4.1 <u>Maximal zulässige Gebäudehöhe</u> in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92) Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist folgender oberer Bezugspunkt maßgebend: • Gesamthöhe für Gebäude mit Flachdach = oberster Abschluss der Außenwand (= Oberkante Attika), • Gesamthöhe für Gebäude mit geneigtem Dach = oberster Abschluss der Oberkante Dachhaut (= First/Firstlinie) 2.4.2 <u>Ausnahme nach § 31 (1) BauGB</u> Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Gebäude- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Gebäudehöhe).
--	--

3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB
E 	3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig 3.2 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> gemäß § 23 BauNVO Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
4	Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB
 	4.1 Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Stadtteilzentrum Folgende Anlagen und Einrichtungen sind zulässig: • Freizeit- und Sporteinrichtungen für Kinder, Jugendliche und Senioren, • Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräume, • Beratungseinrichtungen für soziale Zwecke. Ausnahme: können zugelassen werden: • Betreuungseinrichtungen für Kinder und Senioren. 4.2 <u>Fläche für Sportanlagen, Zweckbestimmung Sportfeld</u> Folgende Anlagen und Einrichtungen sind zulässig: • Fußball-Kleinspielfeld, • sonstige Anlagen für Ballsportarten wie z.B. Tischtennis oder Basketball.
5	Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB
 	5.1 <u>Tiefgaragen</u> Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen, durch die die Baugrundstücke unterbaut werden dürfen 5.2 <u>Fläche für Stellplatzanlagen</u>

6	Verkehrsflächen und Sichtfelder gemäß § 9 (1) Nr. 10, 11 BauGB
  	6.1 <u>Begrenzungslinie öffentlicher und privater Verkehrsflächen</u> 6.2 <u>Straßenverkehrsflächen, öffentlich</u> 6.3 <u>Sichtfelder als freizuhaltende Fläche</u> gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
7	Versorgungsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB
 	7.1 <u>Flächen für Versorgungsanlagen</u> Trafostation der Stadtwerke Bielefeld
8	Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB
 	8.1 <u>Öffentliche Grünfläche</u> Zweckbestimmung Parkanlage
9	Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB
	9.1 <u>Dachbegrünung im WA1 und WA2</u> Im WA1 und WA2 sind Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen mit einer Neigung bis 10° mindestens extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 8 cm betragen. Die Bepflanzung mit einer stand-

	ortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind in der folgenden Pflanzperiode zu ergänzen. Die Vorschrift gilt für die Dächer der Hauptgebäude und für Nebenanlagen wie Carports, Garagen, Versorgungseinrichtungen etc. Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Photovoltaikanlagen ist zulässig. Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten. Von der Vorschrift ausgenommen sind: • bei Hauptgebäuden die zu den Staffelgeschossen gehörenden begehbaren Dachterrassen sowie Glas-/Belichtungsflächen und technische Einrichtungen/Anlagen, • bei Nebenanlagen Leichtbauten mit statisch nicht geeigneten Dachkonstruktionen. <i>Hinweise: Die Pflanzenauswahl ist auf das jeweilige Substrat abzustimmen. Auf eine angemessene Vielfalt der Artenzusammensetzung und der Lebensräume für Flora und Fauna ist zu achten.</i>
10	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 	10.1 <u>Fläche mit Gehrechten</u> Die gekennzeichnete Fläche ist in einer Breite von mindestens 2,0 m mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Fläche kann in Abstimmung mit der Stadt Bielefeld und dem Vorhabenträger in ihrer räumlichen Lage verändert werden. 10.2 <u>Fläche mit Leitungs- und Betretungsrechten zu Unterhaltungszwecken</u> Die jeweils gekennzeichneten Flächen sind in gesamter Breite mit Leitungs- und Betretungsrechten zu Unterhaltungszwecken zu Gunsten der Stadt Bielefeld und der weiteren Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
11	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB
SD > 35° FD PD ≤ 10°	11.1 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u> gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW 11.1.1 <u>Dachform und Dachneigung</u> Für die Hauptbaukörper sind gemäß Eintrag in der Planzeichnung folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig: Satteldach (SD), Mindestneigung der Hauptdachfläche, hier 35° Flachdach (FD) mit maximal 3° Dachneigung Pulldach (PD) mit maximal 10° Neigung der Dachfläche

	11.1.2 <u>Dachaufbauten</u> Dachaufbauten sind in den Teilflächen des WA unzulässig (Ausnahme Solaranlagen, s. Punkt 11.1.3). 11.1.3 <u>Solaranlagen</u> Solaranlagen sind auf den Dachflächen der Hauptbaukörper wie folgt zulässig: • Die auf dem Dach angebrachten Anlagen dürfen bei Flachdächern die Oberkante Attika bzw. bei Pultdächern die Oberkante Dachhaut am jeweiligen Standort der Anlage nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m überschreiten. • Die Anlagen sind von allen Außenkanten des Gebäudes (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) – bezogen auf die Dachfläche, auf der sie errichtet werden – um mindestens 1,50 m zurückzusetzen. 11.1.4 <u>Abweichungen</u> Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) können Abweichungen von den Festsetzungen 11.1.1 und 11.1.2 zugelassen werden. 11.2 <u>Werbeanlagen</u> gemäß § 86 (1) Nr. 1, 2 BauO NRW Werbeanlagen sind nur an den Fassaden der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen die Oberkante des Erdgeschosses nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen mit blinkendem, wechselndem oder bewegtem Licht, mit automatischem Motivwechsel oder bewegten Motiven (z. B. Outdoor-TV), reine Lichthanlagen (z. B. Laserstrahlen) sowie Werbeanlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind unzulässig, ebenso die Verwendung von grellen Farbtönen, Leucht-, Reflex- und Signalfarben. 11.3 <u>Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften</u> gemäß § 86 (1) Nr. 4 BauO NRW 11.3.1 <u>Begrünung ebenerdiger Stellplatzanlagen</u> Für je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte sind mindestens in der Größe 2,5 m x 5,0 m herzurichten, die Pflanzgrube ist mit einer Größe von mindestens 12 m³ und einer Tiefe von 1,50 m anzulegen. Geeignete Baumarten sind z. B. Feldahorn (<i>Acer campestre</i> Èls-rijk), Französischer Ahorn (<i>Acer monspesulanum</i>), Hopfenbuche (<i>Ostrya carpinifolia</i>, Eisenholzbaum (<i>Parrotia persica</i> `Vanessa`)).
--	--

	Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
       	vorhandene Bebauung mit Hausnummer Maßangaben in Meter, hier z. B. 6,0 m vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer Eingemessene Höhen über NHN (Vermessungsbüro Hillemeier, Stand 07.10.2015) <u>Leitungstrassen gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld:</u> Schmutzwasserkanal, Bestand Regenwasserkanal, Bestand <u>Hinweis zu möglicher Vorbelastung durch Sportanlage:</u> An den gekennzeichneten Baukörpern der äußeren Bauzeile im nördlichen Plangebiet können ggf. Lärmbelastigungen im Rahmen des gemäß 18. BImSchV zulässigen und insofern von den künftigen Bewohnern hinzunehmenden Betriebs der benachbarten Sportanlage bestehen. <u>Hinweis zu Vorbelastung durch Verkehrslärm:</u> Die gutachterlich ermittelten Außenlärmpegel überschreiten durch Verkehrslärm in den gekennzeichneten Flächen WA1, WA2 und WA3 die idealtypischen Werte gemäß Beiblatt der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete, die Orientierungswerte für Mischgebiete werden eingehalten. Gesunde Wohn-/Arbeitsverhältnisse werden gewahrt.

9. Hinweise zur Beachtung

- 1 **Bodendenkmale:** Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist die Entdeckung gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage unverändert zu erhalten.
- 2 **Altlasten:** Altlasten sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz 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.

3 **Bombenblindgänger:**



Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat festgestellt, dass im rot gekennzeichneten Bereich eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden kann. Tiefbauarbeiten sind deshalb frühzeitig und einzeln zur Untersuchung bei der Bezirksregierung Arnsberg anzuzeigen.

Da Kampfmittelfunde grundsätzlich nie vollständig ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten auch außerhalb des gekennzeichneten Bereichs mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.

4 **Leitungs- und Unterhaltungsrechte für Regenwasserkanäle zu Gunsten der Stadt Bielefeld – Umweltbetrieb:**

Die Stadt Bielefeld – Umweltbetrieb – ist berechtigt, in 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. Eigentümer der privaten Grundstücks-/Verkehrsflächen und der angrenzenden Grundstücksflächen 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/Büsche gepflanzt oder Bodenaufschüttungen (z. B. Lärmschutzwall) vorgenommen werden. Die Anfahrbarekeit 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.

5 **Artenschutz:** Verbotstatbestände die ggf. ein Ausnahmeverfahren gemäß § 45 (7) BNatSchG erforderlich machen würden, werden nicht wirksam, wenn folgende Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden:

- Durchführung erforderlicher Rodungsarbeiten sollten nur außerhalb der Aktivitätszeiten von Fledermäusen und Vögeln (= Zeitraum zwischen 1. November – 1. März eines jeden Jahres) erfolgen; Ausnahme hiervon ist die Fällung aus Gründen der Verkehrssicherung. Eine Begleitung von Rodungsmaßnahmen durch eine fachkundige, erfahrene Person ist erforderlich.
- Schaffung von Fledermausquartieren auf den östlich angrenzenden Flurstücken Nr. 1478, 1752 (Flur 62, Gemarkung Bielefeld): An hier stockenden Bäumen sollten mindestens 3 Fledermausflachkästen sowie mindestens 2 Großraumsommerquartie-

re installiert werden. Die Quartiere sind durch eine fachkundige Person zu verorten und zu montieren.

- Die Beleuchtung von öffentlichen Flächen und Verkehrsflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und durch Höhe, zielgerichtete Ausrichtung nach unten sowie eine verträgliche Leuchtmittelwahl fledermausfreundlich anzulegen.
- Nisthilfen für Mehlschwalben (mindestens 4 Stück) sind an einem geeigneten, mindestens zweigeschossigen Gebäude im Plangebiet anzubringen und zu erhalten. Die Quartiere sind durch eine fachkundige Person zu verorten und zu montieren.
- Gegen Vogelanflug bei Risikoverglasungen von Gebäuden/-teilen sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu treffen.

6 Ökologische Belange und Überflutungsschutz: Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen.

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse sind die Grundstücke überflutungssicher auszugestalten; als Bezugshöhe gilt die Straßen- bzw. Wegoberfläche. U. a. werden folgende bauliche Maßnahmen empfohlen: Anordnung von Erdgeschossfußböden mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe, Schutz von Räumen unterhalb der Bezugshöhe gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser (z. B. 15-20 cm hohe Aufkantung/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe bei Kellerfenstern/-schächten, Zugängen, Zu-/Ausfahrten).