

### 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 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878).

#### 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.

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

### Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung und Hinweise gemäß § 9 BauGB und BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage

#### 0 Abgrenzungen gemäß § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

#### 1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB

##### 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

WA 1, WA 2 und WA 3: Wohngebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### 1.1.2 Unzulässig sind gemäß § 1 (9) i.V.m. § 4 (2) und (3) BauNVO

WA 1, WA 2 und WA 3: Die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie alle Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO

##### 1.2 Mindestgröße von Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB

WA 1: Die Mindestgröße für Einfamilienhausgrundstücke beträgt 430 m<sup>2</sup>, für Doppelhausgrundstücke 250 m<sup>2</sup>.

##### 1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

WA 1: Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

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

##### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

z.B. 0,4 Zulässige Grundfläche als Höchstmaß, z.B. maximal 0,4

##### z.B. 0,8 Zulässige Geschossflächenzahl, z.B. maximal 0,8

##### 2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (6) BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

II Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. maximal zwei Vollgeschosse

##### 2.3 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 (2) und § 18 BauNVO

TH WA 1: Die maximale Traufhöhe (TH) wird auf 6,00 Meter, die maximale Firsthöhe (FH) auf 10,50 Meter festgesetzt.

FH WA 2: Bei Pultdächern wird die maximale Traufhöhe auf 4,50 Meter, bei Flachdächern die maximale Attikahöhe (AH) auf 5,00 Meter festgesetzt.

AH WA 3: Bei Satteldächern wird die maximale Traufhöhe auf 7,50 Meter, die maximale Firsthöhe auf 11,00 Meter festgesetzt.

Traufhöhe = Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern.

Attikahöhe = Oberer Wandabschluss der Außenwand. Bei Staffageschossen: oberer Wandabschluss der Brüstung des letzten Vollgeschosses

Die maximal zulässige Sockelhöhe (Erdgeschossfußbodenhöhe) beträgt in allen Baugebieten 0,50 Meter.

Bei Doppelhäusern ist pro Gebäude eine einheitliche Trauf- First- und Erdgeschossfußbodenhöhe auszuführen.

Bezugspunkt für alle Höhenfestsetzungen ist die Oberkante ausgebaute Straße/Zuwegung in Höhe des Hauszungs.

#### 3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

##### 3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO

o Offene Bauweise

Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

##### 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

Baugrenzen

##### 3.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 (3) BauNVO

(1) In allen Baugebieten dürfen die Baugrenzen für Erker und Zwerchgiebel über maximal 1/3 der Schmalseiten der Gebäude (Abstandsfläche nach § 8 BauO NRW) aus der Fassade überstehen werden.

(2) In den Baugebieten dürfen selbstständige bauliche Anlagen wie Pfeiler, Balkone, Wintergärten die Baugrenzen auf der nach Süden gelegenen Seite um bis zu 3,0 Meter überschreiten.

##### 3.4 Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Hauptfritrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper

#### 4 Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO und § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NW

##### 4.1 Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

(1) In den Baugebieten WA 1 sind vor den Gebäuden ausschließlich Stellplätze und Carports, in den Schmalseiten der Gebäude (Abstandsfläche nach § 8 BauO NRW) auch Garagen zulässig. Garagen sind um mindestens 5,0 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen.

(2) Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist jegliche Absperrung von Stellplätzen, die unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen angelegt werden, unzulässig.

(3) Alle Stellplatzanlagen einschließlich ihrer Zufahrten sind mit Rasengittersteinen oder in großflügig verlegtem Pflastermaterial herzustellen

##### 4.2 Einschränkungen für Nebenanlagen gemäß § 23 (6) BauNVO

In allen Baugebieten sind Kellerersatzräume, Geräteschuppen, Gartenlauben und ähnliche Kleingebäude als Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Vorgartenseite, d.h. zwischen Baufeld und Erschließungsstraße, in einem 5 m breiten Streifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

#### 5 Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 10, 11 BauGB

##### 5.1 Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen

##### 5.2 Öffentliche Verkehrsflächen

##### 5.3 Bezeichnung der Straßenverkehrsflächen (V1 - V6)

##### 5.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen

##### 5.5 Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

#### 6 Flächen für Versorgungsanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 12

##### 6.1 Flächen für Versorgungsanlagen

##### 6.2 Zweckbestimmung Elektrizität

#### 7 Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

##### 7.1 Öffentliche Grünflächen

##### 7.2 Zweckbestimmung Parkanlage

#### 8 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

##### 8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW

##### 8.1.1 Dächer, Dachformen und Gauen

(1) In den Baugebieten WA 1 und WA 3 sind für das Hauptdach Satteldachformen mit einer Dachneigung bis zu 45 Grad zulässig. Die Firstlinien sind mittig in Richtung der Darstellung des Bebauungsplans anzuordnen und beide Dachflächen mit der gleichen Dachneigung auszuführen. Doppelhäuser sind jeweils mit der gleichen Dachneigung bei gleicher Trauf- und Firsthöhe auszubilden. Untergeordnete Gebäudeteile können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.

(2) Dachgauben sind nur in Verbindung mit Satteldächern zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Sie müssen 1,50 Meter von der giebelseitigen Abschlusswand zurückbleiben.

(3) Im Baugebiet WA 2 sind ausschließlich Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15 Grad sowie Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 5 Grad zulässig.

(4) Im Baugebiet WA 3 sind über die Festsetzungen nach 8.1.1. (1) und (2) auch Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15 Grad sowie Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 5 Grad zulässig.

(5) Bei Staffageschossen ist das letzte Geschöß an allen Gebäudeseiten um mindestens 1,00 Meter von der äußeren Gebäudekante zurückzusetzen.

##### 8.1.2 Wand- und Dachmaterialien

(1) In allen Baugebieten sind Massivbauten mit Verblendmauerwerk in roten bis rotbraunen oder weißen bis gelben Farbönen oder mit Außenputz in Weißönen zulässig, ein zweites Material kann zur Gliederung der Fassade mit untergeordneten Flächenanteilen bis zu 50 % verwendet werden. Holzskelettbauten können mit einer Außenhaut aus Holz hergestellt werden.

(2) Die Dachneiddeckungen in allen Baugebieten sind mit grauen bis anthrazit-farbenen bzw. roten bis rotbraunen Dachziegeln oder als Grunddächer zulässig.

(3) Doppelhäuser sind in gleichen Materialien und Farben sowohl im Fassaden- als auch im Dachbereich auszubilden.

#### 8.2 Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 86 (1) Nr. 4, 5 BauO NRW

##### 8.2.1 Vorgärten

Die Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und zugewandter Gebäudefront sind als Vorgärten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen von der Vorgarteneingrünung bleibt je Baugrundstück ein insgesamt maximal 7 m breiter Abschnitt für den Zugang, die Garagenzufahrt sowie einen möglichen zweiten Stellplatz.

##### 8.2.2 Bewegliche Abfallbehälter

In allen Baugebieten sind die Standplätze so zu gestalten, dass sie durch eine dreiseitige Umgrenzung von den Straßenverkehrsflächen her nicht eingesehen werden können. Zulässig ist eine Hecken- oder Strauchpflanzung oder eine Mauer im Material des Hauptbaukörpers.

##### 8.2.3 Einfriedungen

(1) In allen Baugebieten können die Vorgartenbereiche zu öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen mit Holzläunen, Mauern oder geschnittenen Hecken bis 0,80 Meter über Oberkante der angrenzenden Straßenfläche eingegast werden.

(2) Wohngärten, die an öffentliche Verkehrsflächen oder öffentliche Grünflächen grenzen, können mit Hecken oder Holzläunen bis 1,80 Meter Höhe sowie Strauchpflanzungen eingegast werden. Von den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand 0,50 Meter einzuhalten. Der Abstand zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Einfriedung ist dauerhaft zu begrünen.

(3) Wohngärten der Baugebiete WA1, die an den nördlichen Waldrand (Landschaftsschutzgebiet L 2.2-6) bzw. an östlich angrenzende geschützte Landschaftsbestandteile L 2.4-25 grenzen, können mit Hecken oder Maschendrahtzäunen bis 1,80 Meter Höhe sowie Strauchpflanzungen eingegast werden. Maschendrahtzäune sind zu begrünen. Torföffnungen in Holz- oder Maschendrahtzäunen bis 1,00 Meter Höhe eingegast werden. Im Bereich der Terrassen sind Abgrenzungen bis 1,80 Meter Höhe über eine Länge von 3,00 Meter zulässig.

#### 9 Unzulässigkeit von Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände gemäß § 9 (2) Nr. 1, 2 BauGB

##### 9.1 Unzulässigkeit der Aufnahme von Wohnnutzungen in allen Baugebieten

Wohnnutzungen bleiben in allen Baugebieten unzulässig, bis die Sanierung der ehemaligen Boden- und Bauschuttdeponie S44 abgeschlossen und die Unbedenklichkeit der Wohnnutzung durch einen anerkannten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Gefährdungsabschätzung attestiert worden ist.

Eine Baubeschreibung nach Sanierungsplan und die damit verbundene Attestierung der Unbedenklichkeit für den sanierten Abschnitt ist möglich.

##### 9.2 Zulässigkeit von Landwirtschaftlichen Nutzungen

Bis zum Eintritt der Bedingungen nach Ziffer 9.1 bleibt eine landwirtschaftliche Nutzung zulässig, soweit durch diese keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für benachbarte Wohnnutzungen verursacht werden.

##### 9.3 Unzulässigkeit der Aufnahme von Wohnnutzungen in allen Baugebieten

Wohnnutzungen bleiben in allen Baugebieten unzulässig, bis die Sanierung der ehemaligen Boden- und Bauschuttdeponie S44 abgeschlossen und die Unbedenklichkeit der Wohnnutzung durch einen anerkannten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Gefährdungsabschätzung attestiert worden ist.

Eine Baubeschreibung nach Sanierungsplan und die damit verbundene Attestierung der Unbedenklichkeit für den sanierten Abschnitt ist möglich.

#### 10 Immissionsschutz gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

##### Bei Gebäuden, die in den Bereichen mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von nachts > 50 db(A) errichtet werden, ist mindestens ein Schlafraum pro Wohnung pro

passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmende Lüftungseinrichtungen) vor Lärmwirkungen derart zu schützen, dass 30 db(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis nach VDI 2719 ist zu erbringen.

#### 11 Zeichenerklärung und Signaturen der Katastergrundlage ohne Festsetzungscharakter sowie Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

##### Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

##### Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer

##### Öffentliche Stellplätze P, private Stellplätze St, nachrichtlich

##### Fuß- und Radwege in öffentlichen Grünflächen, nachrichtlich

##### Mögliche Grundstücksaufteilung

##### Anpflanzung von Bäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (nachrichtlich)

##### Flurstücksnummer

##### Kronentraufe

##### Baumfallgrenze (aus Baumhöhe resultierende Falllinie - radius)

##### Mindestabstand der überbaubaren Grundstücksgrenzen zur Baumfallgrenze

##### Maßzahl in Meter

#### Hinweise

##### 1. Altlasten:

Altlasten sind im Plangebiet bekannt. Im Vorfeld der Bebauung erfolgt eine Bodensanierung gemäß dem Sanierungsplan für die ehemalige Boden- und Bauschuttdeponie S44 in Bielefeld-Quelle der Dr. Kerth + Lampe Geo-Informatic GmbH (Stand April 2013)

Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz besteht grundsätzlich die Verpflichtung, 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.

##### 2. Kampfmittel/Bombenblindgänger:

Eine Belastung des Plangebiets durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen. Polizei (Tel.0521/5450) oder Feuerwehreinheit (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.

#### 3. Bodenkennmäler:

Wenn bei Erdarbeiten 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 Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/5200250, Fax 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

#### 4. Ausführung von Bodenplatten und Kellern

(1) Zur Vermeidung eines Einbaus von methanhaltiger Bodenluft sind bei der Gebäudeplanung und Ausführung vorzuziehlich die Hinweise zum Einbau von „Belüftungsschichten“ unter und neben dem Gebäude gemäß Kapitel 3.9 des Sanierungsplans für ehemalige Boden- und Bauschuttdeponie S44 in Bielefeld-Quelle, der Dr. Kerth + Lampe Geo-Informatic GmbH (Stand April 2013) zu beachten.

Unter den Bodenplatten aller Gebäude ist demnach ein 40 cm tiefer Flächenfilter aus Kies 8/16 einzubauen, der im Abstand von maximal 5 Meter über eine Rohrdurchführung (DN 100) durch die äußeren Streifenfundamente bis 20 cm an die Erdoberfläche zu führen und über eine Kiesschüttung zu entlüften ist. Weitere Ausführungsdetails enthält das oben zitierte Gutachten.

(2) In allen Baugebieten wird für unterkellerte Gebäude wegen des hohen Grundwasserspiegels eine Ausführung der Keller in wasserundurchlässigem Beton („Weiße Wanne“) oder mit wasserdruckhaltender Außenabdichtung („Schwarze Wanne“) empfohlen. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen gegen Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Bodenabläufe unterhalb des Straßenniveaus sind gegen Rückstau zu sichern.

(3) Werden keine Unterkellerungen vorgesehen, ist der Grundwasserspiegel für die geplante Bebauung ohne Bedeutung. Die Gebäude sind dann gemäß DIN 18195 T4 gegen Erdfeuchtigkeit zu isolieren.

#### 5. Leitungs- und Unterhaltungsrechte für öffentliche Entwässerungskänie in privaten Flächen zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld:

Die Stadt Bielefeld bzw. der 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 befragen.

Die Eigentümer der privaten 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 Duldungstreffen weder überbaut werden, noch dürfen tief wurzelnde Bäume oder Büsche gepflanzt oder Bodenaufschüttungen (z.B. Lärmschutzwall) vorgenommen werden.

Sofern Bauplanungen im Bereich der privaten Verkehrsflächen und angrenzenden Grundstücksflächen vorgesehen sind, ist das DWVG-Regelwerk einzuhalten. Nach dem DWVG-Regelwerk (GW 125) bzw. dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen ist bzgl. Bauplanungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gemäß Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren:

(1) Bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage sind i. d. R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich.

(2) Bei Abständen von 1,00 und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z.B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen wie in der Vergangenheit praktiziert).

(3) Bei Abständen unter 1,00 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Beim Einbau der Wurzelsperre ist zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen Wurzelsperre und der Beseitigung von Störungen.

Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden, Kriterien gelten einseitig auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.

Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen zu errichten.

#### 6. Straßenbeleuchtung

Entlang öffentlicher Verkehrswege ist nur insektenverträgliche Außenbeleuchtung mit vorwiegend langwelligem Licht (z. B. Natriumdampflampen, LED) zu verwenden. Die Leuchten dürfen nur in den unteren Halbraum abstrahlen. Die Schutzverglasung darf sich nicht über 60°C erwärmen.

#### 7. Waldabstand

Teile des Baugebietes liegen weniger als 100 m von einem Waldrand entfernt, deshalb wird im Bebauungsplan die Vermeidung des § 43 BauO NRW vom 01.03.2000 hinsichtlich der Errichtung und des Betriebes von Feuerungsanlagen hingewiesen.

Insbesondere bei Sturmereignissen kann im Bereich angrenzender Gehölzbestände Windwurf bzw. Gehölzbruch nicht ausgeschlossen werden. Für die an das Plangebiet nördlich und östlich angrenzenden Gehölzbestände wurde daher die Baumfallgrenze ermittelt und im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden mit einem Abstand von mindestens 3,00 Metern (WA 1, nördliche Baugrundstücke) bzw. mindestens 5,00 Metern (WA 1, östliche Baugrundstücke) zu dieser Linie festgesetzt, um einen Gefährdung von Gebäuden auszuschließen.

Um den Besitzer der wald- bzw. gehölzbestandenen Flächen hinsichtlich möglicher Schäden auf den angrenzenden Baugrundstücken aus der Haftung zu nehmen, beabsichtigt der Entwickler, die benannten Baugrundstücke mit Haftungsvorverständerklärungen zu erstellen und grundbuchlich zu sichern. Einzelheiten werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

#### 8. Ökologische Belange und Niederschlagswasser:

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechnologien, Vermeidung von Kletterlichschäden - ist nicht zulässig. Solartherme, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen.

#### 9. Niederschlagswasserbeseitigung:

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist dem Regenwasserkanal zuzuführen. Eine Versickerung - auch für die Entlastung von Kletterlichschäden - ist nicht zulässig. Kellerlichtschächte sind an den Regenwasserkanal anzuschließen.

#### 10. Oberbodeneinbau

Die Baufelder werden nach Deponiesanierung mit wieder angedecktem Oberboden übergeben. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdrichtungen zu vermeiden. Bodenmieten sind außerhalb der Wurzelbereiche geschützter Gehölze anzulegen.

#### 11. Externe Ausgleichsflächen

(1) Der Ausgleich in Höhe von 15.716 qm für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/Q 24 „Quelle-Alleestraße“, Teilplan C zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird - auf der privaten Ausgleichsfläche Nr. 1, Gemarkung Quelle, Flur 5, Flurstücke 110 tw, sowie - auf der privaten Ausgleichsfläche Nr. 2, Gemarkung Senne I, Flur 2, Flurstück 38 tw, festgesetzt.

(2) Auf der Ausgleichsfläche Nr. 1 mit einer Größe von 9.233 qm wird eine extensive Streuobstwiese hergestellt und auf Dauer erhalten. Hiervon sind 7.895 qm den Eingriffen auf den Baugrundstücken und 1.348 qm den Eingriffen auf den Erschließungsflächen des Bebauungsplanes Nr. I/Q 24 „Quelle - Alleestraße, Teilplan C“ gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Die Ausgleichsfläche Nr. 1 und die Ausgleichsmaßnahme auf dieser Fläche wird auf Dauer erhalten und über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zugunsten der Stadt gesichert.

(3) Die Ausgleichsfläche Nr. 2 weist als Sammelzuordnungsfläche eine Gesamtgröße von 52.439 qm auf.

Auf dieser Ausgleichsfläche wurden gem. § 16 BNatSchG in Verbindung mit § 5a LG im Vorgriff auf zukünftige Eingriffe Ausgleichsmaßnahmen in Form von Extensivgrünland hergestellt und in ein Ökotonon eingebucht. Davon werden 10.560 qm zum Ausgleich der Eingriffe aufgrund des Bebauungsplanes Nr. I/Q 24 „Quelle-Alleestraße“ - Teilplan C festgesetzt. Hiervon sind 9.018 qm den Eingriffen auf den Baugrundstücken und 1.542 qm den Eingriffen auf den Erschließungsflächen des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Die Maßnahmen auf der Ökotonofffläche sind bereits durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Bielefeld und dem Eigentümer des Ökotonos sowie durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zugunsten der Stadt dauerhaft gesichert.

(4) Auf dieser Ausgleichsfläche wurden gem. § 16 BNatSchG in Verbindung mit § 5a LG im Vorgriff auf zukünftige Eingriffe Ausgleichsmaßnahmen in Form von Extensivgrünland hergestellt und in ein Ökotonon eingebucht. Davon werden 10.560 qm zum Ausgleich der Eingriffe aufgrund des Bebauungsplanes Nr. I/Q 24 „Quelle-Alleestraße“ - Teilplan C festgesetzt. Hiervon sind 9.018 qm den Eingriffen auf den Baugrundstücken und 1.542 qm den Eingriffen auf den Erschließungsflächen des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Die Maßnahmen auf der Ökotonofffläche sind bereits durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Bielefeld und dem Eigentümer des Ökotonos sowie durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zugunsten der Stadt dauerhaft gesichert.

(5) Auf dieser Ausgleichsfläche wurden gem. § 16 BNatSchG in Verbindung mit § 5a LG im Vorgriff auf zukünftige Eingriffe Ausgleichsmaßnahmen in Form von Extensivgrünland hergestellt und in ein Ökotonon eingebucht. Davon werden 10.560 qm zum Ausgleich der Eingriffe aufgrund des Bebauungsplanes Nr. I/Q 24 „Quelle-Alleestraße“ - Teilplan C festgesetzt. Hiervon sind 9.018 qm den Eingriffen auf den Baugrundstücken und 1.542 qm den Eingriffen auf den Erschließungsflächen des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Die Maßnahmen auf der Ökotonofffläche sind bereits durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Bielefeld und dem Eigentümer des Ökotonos sowie durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zugunsten der Stadt dauerhaft gesichert.

(6) Auf dieser Ausgleichsfläche wurden gem. § 16 BNatSchG in Verbindung mit § 5a LG im Vorgriff auf zukünftige Eingriffe Ausgleichsmaßnahmen in Form von Extensivgrünland hergestellt und in ein Ökotonon eingebucht. Davon werden 10.560 qm zum Ausgleich der Eingriffe aufgrund des Bebauungsplanes Nr. I/Q 24 „Quelle-Alleestraße“ - Teilplan C festgesetzt. Hiervon sind 9.018 qm den Eingriffen auf den Baugrundstücken und 1.542 qm den Eingriffen auf den Erschließungsflächen des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Die Maßnahmen auf der Ökotonofffläche sind bereits durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Bielefeld und dem Eigentümer des Ökotonos sowie durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zugunsten der Stadt dauerhaft gesichert.

(7) Auf dieser Ausgleichsfläche wurden gem. § 16 BNatSchG in Verbindung mit § 5a LG im Vorgriff auf zukünftige Eingriffe Ausgleichs