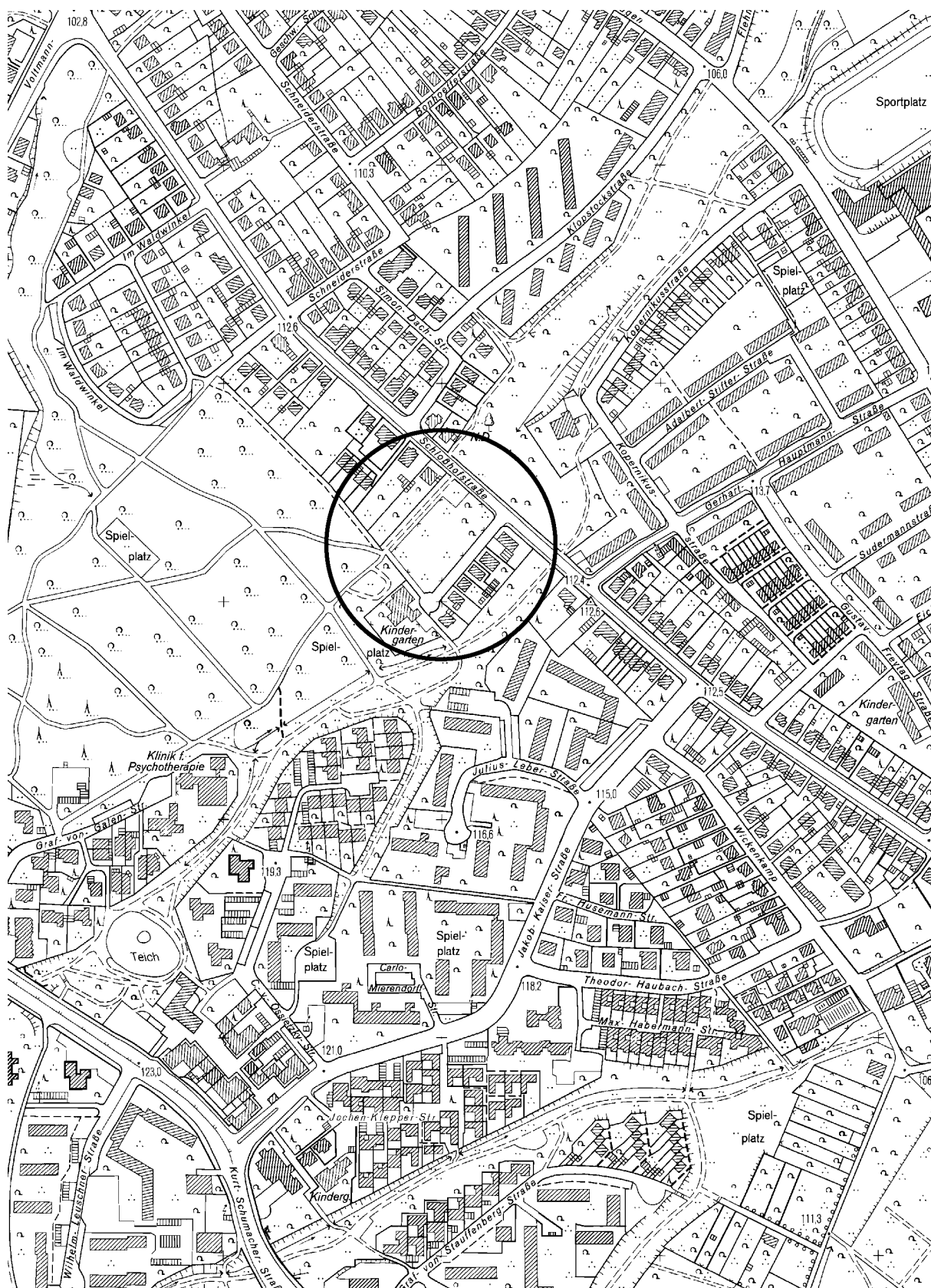


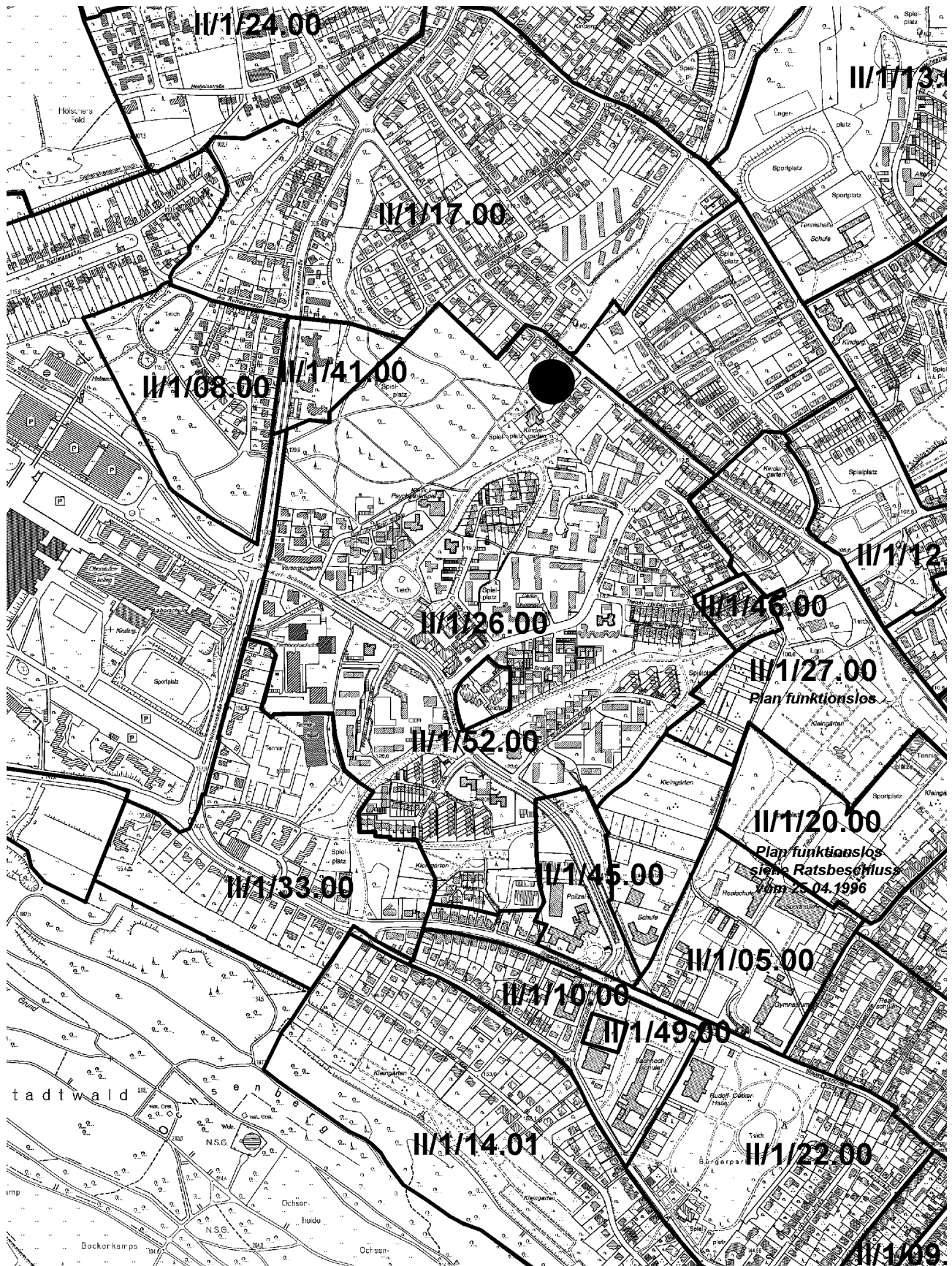
Anlage

C.1	Bebauungsplan Nr. II/1/55.00 „Am Kindergarten“ C.1 Übersichtspläne, Planzeichnungen, Festsetzungen C.2 Begründung C.3 Umweltbericht C.4 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung
------------	--

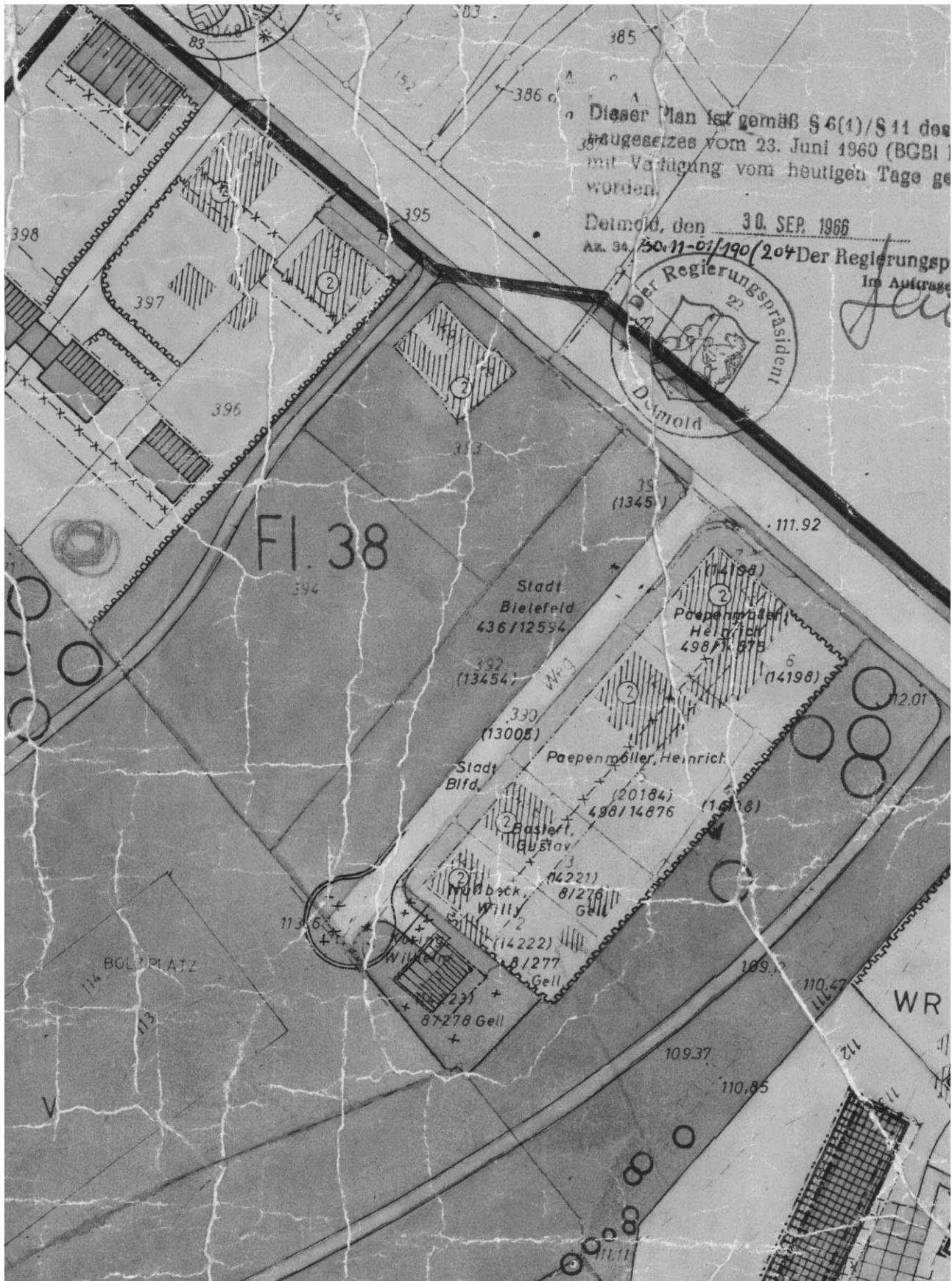


Bebauungsplan Nr. II/1/26.00 „Schlosshofstraße“

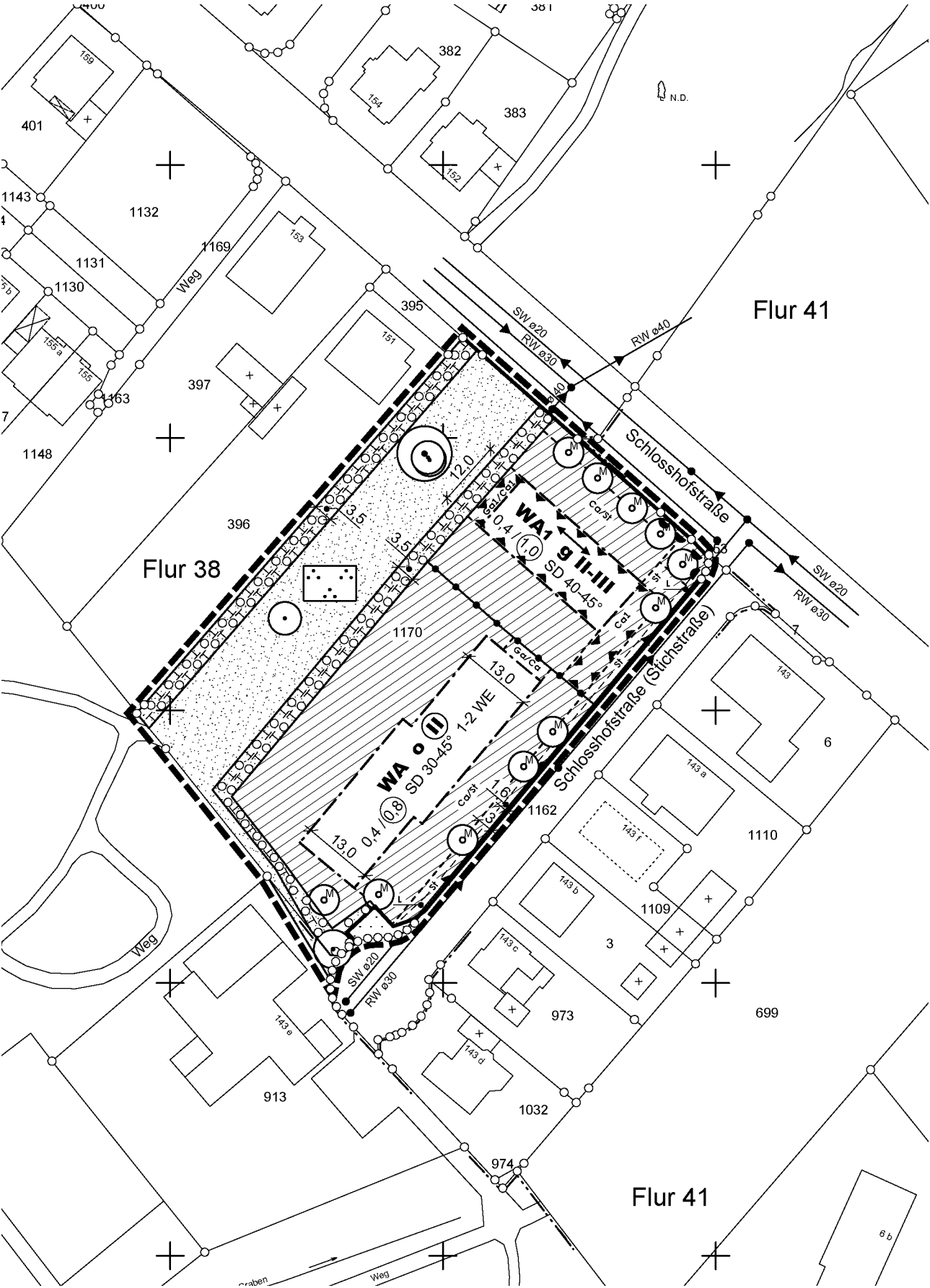
(unmaßstäbliche Übersicht, Plangebiet siehe schwarzen Punkt)



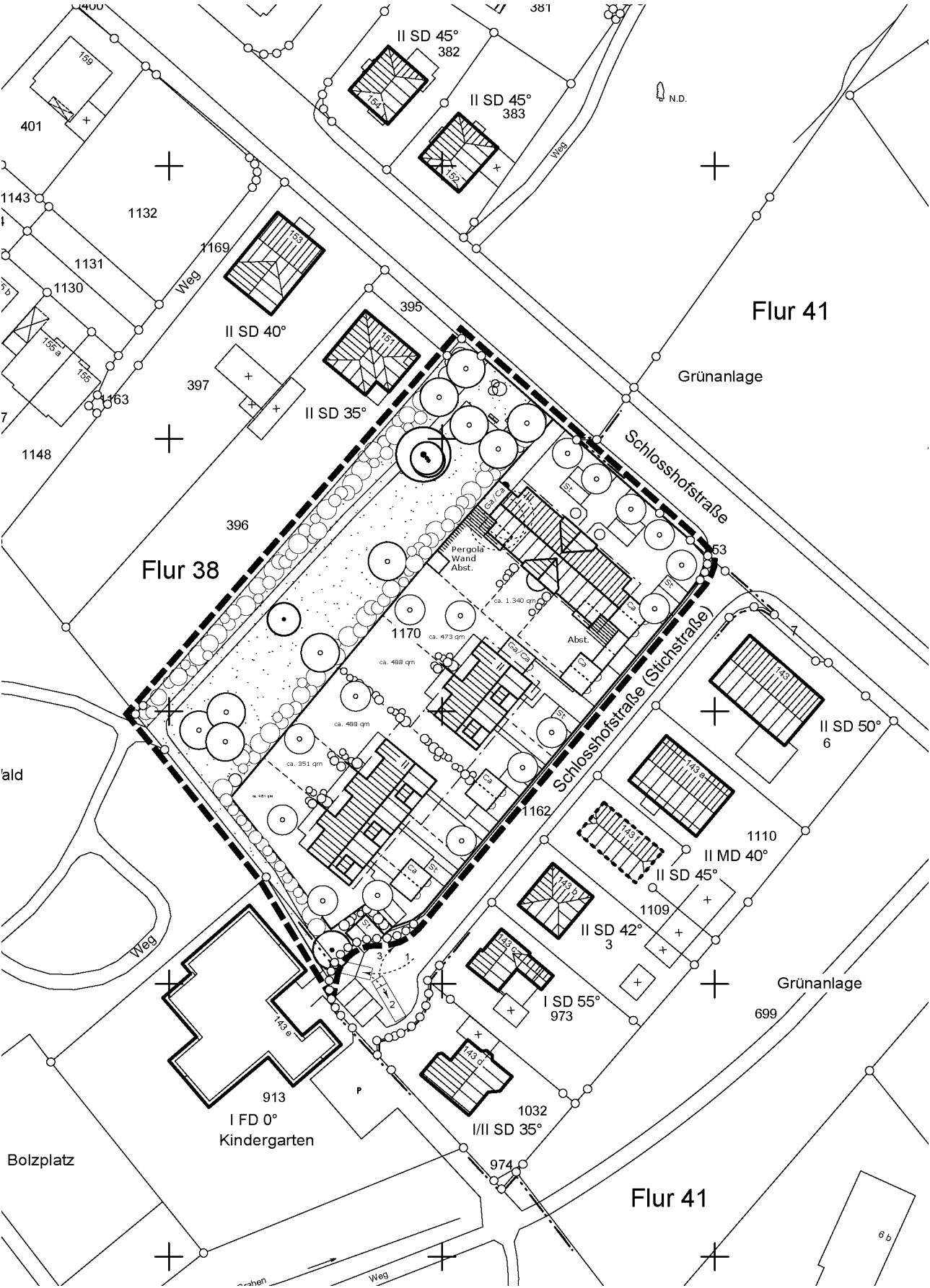
Bebauungsplan Nr. II/1/26.00 „Schlosshofstraße“
(Ausschnitt im Maßstab 1:1.000)

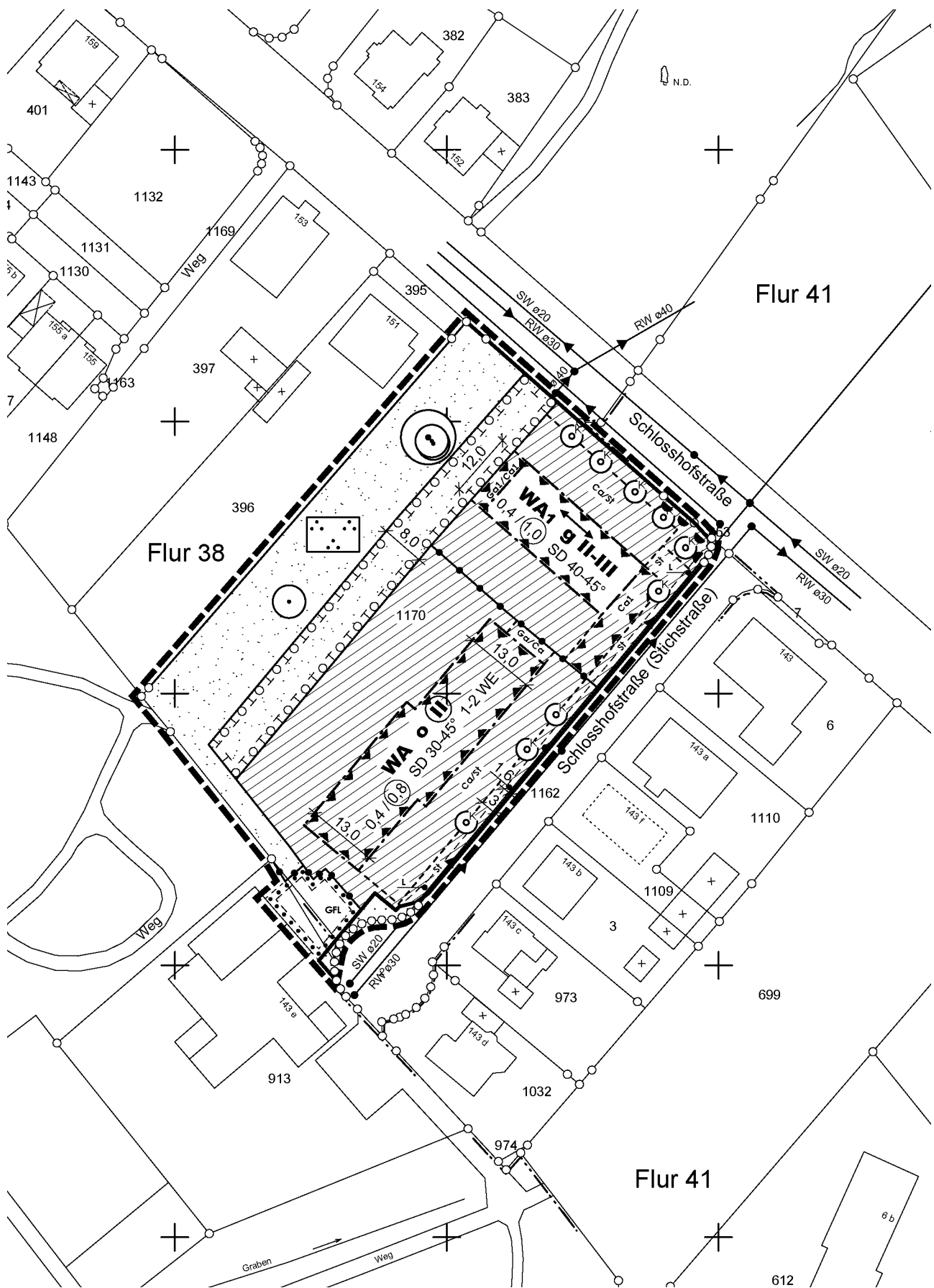


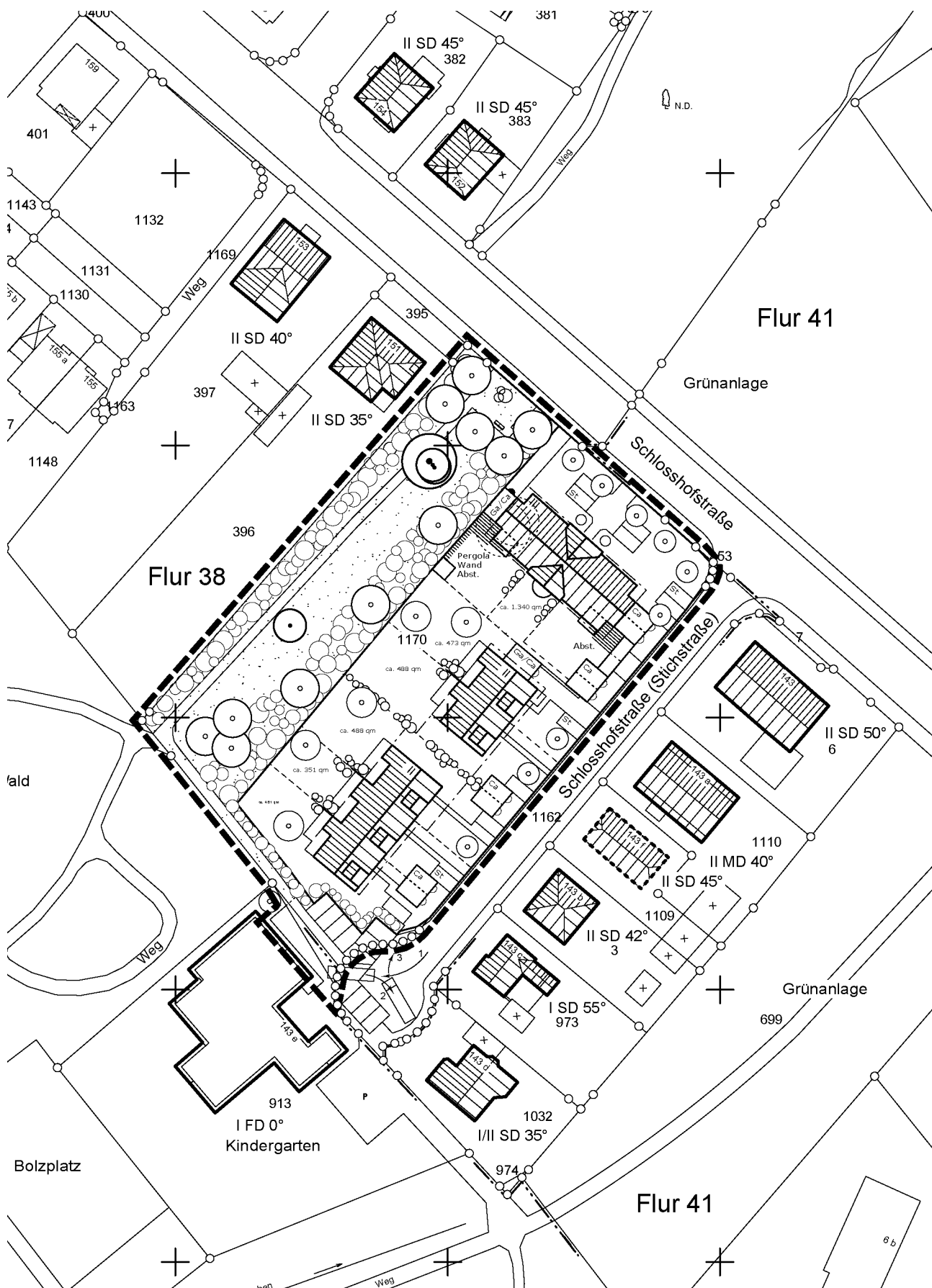
Nutzungsplan (Entwurfs-Fassung, Maßstab ca. 1:1.000)



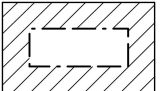
Gestaltungsplan (Entwurfs-Fassung, Maßstab 1:1.000)



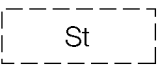


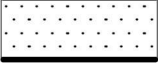
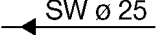


	Angabe der Rechtsgrundlagen
	Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509); die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466); das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I, S. 148); § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbau-ordnung (BauO NRW)- in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW, S. 256); zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW, S. 729); 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 7 des Gesetzes vom 23.10.2012 (GV. NRW, S. 474). <u>Anmerkung:</u> Soweit bei den Festsetzungen 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) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

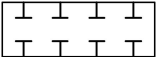
	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung und Hinweise	
0	Abgrenzungen	
	0.1	<u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</u> gemäß § 9 (7) BauGB
	0.2	<u>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- oder sonstigen Gebieten</u> gemäß §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO - soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster oder dergleichen ergibt -
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB	
 WA WA1	1.1	<u>Allgemeines Wohngebiet</u> gemäß § 4 BauNVO In den WA - und WA1 -Gebieten sind alle Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nach § 1 (5) Nr. 1 BauNVO sowie die in § 4 (2) 3 BauNVO aufgeführten Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.
2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB	
0,4	2.1	<u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,4
	2.2	<u>Geschossflächenzahl (GFZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO zulässige Geschossflächenzahl, z.B. 0,8
	2.3	<u>Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</u> gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO 2 Vollgeschosse zwingend

II-III	2 Vollgeschosse als Mindestgrenze und 3 Vollgeschosse als Höchst-grenze
	2.4 <u>Höhe baulicher Anlagen</u> gemäß §§ 16 und 18 BauNVO Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze (II) ist bei den Hauptbaukörpern eine Traufhöhe von maximal 5,0 m und eine Firsthöhe von maximal 10,0 m zulässig. Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen als Mindestgrenze und drei Vollgeschossen als Höchstgrenze (II-III) ist bei den Hauptbaukörpern eine Traufhöhe von maximal 7,0 m und eine Firsthöhe von maximal 13,0 m zulässig. Für die Bestimmung der maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen gelten folgende Bezugspunkte: <u>Unterer Bezugspunkt:</u> Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der zugeordneten, fertiggestellten öffentlichen Verkehrsfläche (Bürgersteig), gemessen in der Mitte der ihr zugewandten Fassadenfläche, maßgebend. <u>Oberer Bezugspunkt:</u> Bei Gebäuden mit Satteldächern (SD) ist der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe der äußere Schnittpunkt der aufsteigenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante der Dachhaut am First (Firstabdeckung).
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücks-flächen, Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) 2 BauGB
o g	3.1 <u>B a u w e i s e</u> gemäß § 22 BauNVO offene Bauweise geschlossene Bauweise Die Hauptgebäude sind im Bereich der geschlossenen Bauweise in Nordwest-/Südosttrichtung, d.h. parallel zur Schlosshofstraße über die gesamte Länge der überbaubaren Fläche auszuführen. Sofern Abweichungen vorgesehen werden sollen, ist durch eine geeignete schalltechnische Untersuchung nachzuweisen, dass die Abschirmwirkung für die rückwärtigen Bereiche gewährleistet ist. 3.2 <u>Überbaubare Grundstücksflächen</u> gemäß § 23 BauNVO

	Baugrenze
3.3	<u>Stellung baulicher Anlagen</u> gemäß § 9 (1) 2 BauGB Gebäudelängsachse, gleichzeitig Hauptfirstrichtung für Gebäude mit geneigtem Dach Die eingetragene Firstrichtung ist für den Hauptbaukörper verbindlich (Hauptfirstrichtung). Bei Gebäuden mit mehreren Firsten muss der längste First der eingetragenen Firstrichtung entsprechen.
4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen gemäß § 9 (1) 6 BauGB
1-2 WE	Bei Neubauten in dem mit WA gekennzeichneten Gebiet sind je Einzel- oder Doppelhaus maximal zwei Wohneinheiten (2 WE) zulässig. Je Reihemittel- oder Reihenendhaus hier nur eine Wohneinheit (1 WE).
5	Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Garagen, überdachte und freie Stellplätze gemäß § 9 (1) 4 BauGB
 Ga/Ca/St	Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen (Ga), überdachte PKW-Stellplätze (Carports/Ca) und freie PKW-Stellplätze (St) gemäß § 12 BauNVO können innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen errichtet werden. Zusätzlich ist innerhalb des WA-Gebietes pro Baugrundstück senkrecht und unmittelbar angrenzend zur öffentlichen Verkehrsfläche ein weiterer freier PKW-Stellplatz zulässig. In einem Streifen von 3,0m parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche sind keine Gebäude zulässig. Dies gilt auch für die gemäß § 65 (1) 1 BauO NRW genehmigungsfreien Gebäude.
6	Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) 5 BauGB
	6.1 Fläche für den Gemeinbedarf

	<u>Zweckbestimmung:</u> Kindergarten/Kindertagesstätte
7	Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB
 	7.1 <u>Straßenbegrenzungslinie</u> <u>Hinweis:</u> Die Straßenbegrenzungslinie gilt auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung. 7.2 <u>Verkehrsflächen mit allgemeiner Zweckbestimmung</u> <u>-öffentlich-</u>
	7.3 <u>Bereiche ohne Zu- und Ausfahrt</u> Sofern aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Bedenken bestehen, sind im Bereich der Schlosshofstraße mit Ausnahme des Kurvenbereiches maximal zwei Zu- bzw. Ausfahrten zulässig (nordöstliches Plangebiet). Direkt am Gehweg angeordnete KFZ-Stellplätze sind hier unzulässig.
8	Flächen für die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 13 und 21 BauGB
  L GFL	8.1 <u>Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen</u> gemäß § 9 (1) 13 BauGB <u>Hinweis:</u> SW = vorhandener Schmutzwasserkanal, RW = vorhandener Regenwasserkanal, jeweils mit Durchmesser und Fließrichtung 8.2 <u>Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen</u> <u>Zweckbestimmung:</u> Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

9	Grünflächen, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie deren Gestaltung gemäß § 9 (1) 15, 25a und b BauGB sowie § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW
	9.1 <u>Öffentliche Grünfläche</u> gemäß § 9 (1) Nr.15 BauGB <u>Zweckbestimmung:</u> Parkanlage <u>Hinweis:</u> Die Einteilung der Parkanlage in Weg- und Pflanzflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. 9.2 <u>Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u> gemäß §§ 9 (1) 25a BauGB Zur Art und Umfang der Bepflanzung siehe Ziffer 10.1. 9.3 <u>Anzupflanzender kleinkroniger Laubbaum</u> gemäß § 9 (1) 25a BauGB An den entsprechend gekennzeichneten Standorten ist jeweils ein kleinkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anordnung ist vom Grundsatz vorgegeben, kann im Detail um maximal 5,0 m parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche verändert werden. Sofern diese Bäume im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen vorzusehen sind, muss zur Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 3,0 m eingehalten werden.

	<u>Liste geeigneter heimischer Baumarten:</u> <table border="0"> <tr> <td>Kupfer-Felsenbirne</td><td>(Amelanchier lamarckii, Hochstamm)</td></tr> <tr> <td>Schnee-Felsenbirne</td><td>(Amelanchier arborea ‚Robin Hill‘)</td></tr> <tr> <td>Kornelkirsche</td><td>(Cornus mas, Hochstamm)</td></tr> <tr> <td>Blumenesche</td><td>(Fraxinus ornus)</td></tr> <tr> <td>Eisenholzbaum</td><td>(Parrotia persica ‚Vanessa‘)</td></tr> </table> 9.4 <u>Zu erhaltende Bäume</u> Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume nachhaltig beeinträchtigenden Maßnahmen (also insbesondere Versiegelung, Bodenauftrag sowie Schadstoffeintrag) sind im Schutzbereich der Bäume untersagt.	Kupfer-Felsenbirne	(Amelanchier lamarckii, Hochstamm)	Schnee-Felsenbirne	(Amelanchier arborea ‚Robin Hill‘)	Kornelkirsche	(Cornus mas, Hochstamm)	Blumenesche	(Fraxinus ornus)	Eisenholzbaum	(Parrotia persica ‚Vanessa‘)
Kupfer-Felsenbirne	(Amelanchier lamarckii, Hochstamm)										
Schnee-Felsenbirne	(Amelanchier arborea ‚Robin Hill‘)										
Kornelkirsche	(Cornus mas, Hochstamm)										
Blumenesche	(Fraxinus ornus)										
Eisenholzbaum	(Parrotia persica ‚Vanessa‘)										
10	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1) 20 BauGB nach § 9 (1a) BauGB										
	10.1 <u>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u> gemäß § 9 (1) 20 BauGB Zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist auf der Ausgleichsfläche flächendeckend eine 2 bis 3-reihige, frei wachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Straucharten herzustellen, extensiv zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Pflegeschnitte sind punktuell durchzuführen. Die optische Wirkung einer Hecke ist zu erhalten. Hierfür sind Straucharten aus der folgenden Auflistung zu verwenden: <u>Liste geeigneter heimischer Straucharten:</u> <table border="0"> <tr> <td>Hasel</td><td>(Corylus avellana)</td></tr> <tr> <td>Hartriegel</td><td>(Cornus sanguinea)</td></tr> <tr> <td>Prunus spinosa</td><td>(Schlehe)</td></tr> <tr> <td>Weißdorn</td><td>(Crataegus monogyna)</td></tr> <tr> <td>Pfaffenhütchen</td><td>(Euonymus europaeus)</td></tr> </table> Die Sträucher sind als verpflanzte Sträucher mit 3 -4 Triebe, Höhe 60 cm bis 100 cm hoch zu verwenden und in einem Pflanzabstand von 1,50 m in der Reihe und zwischen den Reihen zu pflanzen. Dabei sind immer 3 bis 5 Sträucher einer Art als Gruppe zusammen zu pflanzen. Innerhalb der Hecke sind 5 Bäume als Hochstämme, 2x verpflanz, Stammumfang 16/18 cm anzupflanzen. Zwischen den Bäumen muss ein Pflanzabstand von 15 m bis 25 m eingehalten werden. Es sind Bäume aus der folgenden Auflistung zu verwenden:	Hasel	(Corylus avellana)	Hartriegel	(Cornus sanguinea)	Prunus spinosa	(Schlehe)	Weißdorn	(Crataegus monogyna)	Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Hasel	(Corylus avellana)										
Hartriegel	(Cornus sanguinea)										
Prunus spinosa	(Schlehe)										
Weißdorn	(Crataegus monogyna)										
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)										

	<u>Liste geeigneter heimischer Bäume:</u> Hainbuche (Carpinus betulus) Feldahorn (Acer campestre) Eberesche (Sorbus aucuparia) Wildkirsche (Prunus avium) Wildapfel (Malus sylvestris) Wildbirne (Pyrus communis)
	10.2 <u>Zuordnung der Ausgleichsflächen</u> gemäß § 9 (1a) BauGB Die unter Ziffer 10.1 festgesetzte Ausgleichsfläche ist den durch Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Bebauung (Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsfläche) als Sammelausgleichsfläche gemäß § 9 (1a) BauGB zugeordnet. Der Ausgleichsbedarf für die Bebauung beträgt 700 qm und der für die Erschießung 15 qm.
11	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gemäß § 9 (1) 24 BauGB
	11.1 <u>Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG</u> 11.2 <u>Innenpegel in WA1-Gebieten</u>

WA1	Entsprechend der Werte der VDI Richtlinie 2719 sind in den WA1-Gebieten als bauliche Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bei Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen geeignete bauliche Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen (z.B. schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen), so dass bei geschlossenen Fenstern und Türen ein Mittelungspegel in Wohnräumen von 35 dB(A) tagsüber und in den Schlafräumen von 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Zur Unterstützung sind die Wohngrundrisse so zu gestalten, dass die zu öffnenden Fenster besonders schutzbedürftiger Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet sind. Offene Balkone und Loggien sind nur zulässig, wenn sie mit ihren Hauptseiten nach Südwesten, d.h. zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.
Ga1/Ca1 Ca1	11.3 <u>Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)</u> Unmittelbar an die Gebäude angrenzend sind auf den dafür gekennzeichneten Flächen Lärmschutzeinrichtungen in Form einer Garagen- oder Carportanlage zu errichten. In den mit Ga1 oder Ca1 festgesetzten Bereichen sind nur Garagen (Ga) oder überdachte Stellplätze (Carports/Ca) zulässig, deren gartenseitigen Wandflächen komplett aus massivem Material und geschlossen auszubilden sind (z.B. Ziegelmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk oder Beton). Diese baulich Lärm abschirmenden Wandelemente sind als dichte Wände mit einem Flächengewicht von mindestens 10 kg/m² und einem Schalldämm-Maß von mindestens R'_w ≥ 25 dB auszuführen sowie untereinander bzw. im Übergang zu angrenzenden Baukörpern und zum Erdboden gut abzudichten. Das Dach ist als symmetrisches Satteldach mit fester, schwerer Dacheindeckung und einer Firsthöhe von mindestens 5,0 m über Fahrbahnniveau der Schlosshofstraße zu erreichen (nicht des Straßenstichs). Alternativ sind Wand- und Dachaufbauten mit einer nachweislich vergleichbaren Schalldämmwirkung zulässig. 11.4 <u>Innenpegel in WA-Gebieten</u>

WA	In WA-Gebieten mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von > 50 dB(A) ist mindestens ein Schlafrum pro Wohnung -sofern erforderlich-durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis nach VDI 2719 ist zu erbringen.
12	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW
	12.1 <u>Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen</u> Die unbebauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Nebenanlagen, der nicht überdachten Stellplätze, Carports und Garagen, der Zufahrten bzw. Zuwegungen sowie Terrassen grundsätzlich gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. 12.1.1 <u>Vorgärten</u> Entlang der Straßenbegrenzungslinie ist ein Grundstücksstreifen von mindestens 5,0 m Tiefe gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (Vorgartenfläche). Ausgenommen sind die zulässigen Zufahrten, Zuwegungen und Gebäude.
SD 30-45°	12.1.2 <u>Eingrünung von nicht überdachten Stellplätzen</u> Nicht überdachte Stellplätze für mehr als zwei Fahrzeuge müssen mit heimischen Bäumen und Sträuchern dauerhaft eingegrünt werden, sofern aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Bedenken bestehen. 12.1.3 <u>Einfriedungen im Vorgartenbereich</u> Im Vorgartenbereich sind Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,7 m zulässig. 12.2 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u> Bei konzeptionell und/oder baulich zusammenhängenden Gebäuden sind hinsichtlich der Fenster, Wände, Dachformen und Dacheindeckungen sowie der sonstigen Außenbauteile die Material- und Farbwahl aufeinander abzustimmen. 12.3 <u>Dachform/ Dachneigung/ Dacheindeckung/ Dachaufbauten und Dacheinschnitte/ Dachüberstand</u> Es sind symmetrische Satteldächer als Giebeldächer mit einer

SD 40-45°	Dachneigung zwischen 30-45° bzw. 40-45° auszubilden. Der Hauptfirst muss parallel zur längsten Gebäudeseite verlaufen. Zur Vermeidung von Blendwirkungen sind nur Dacheindeckungen mit matter Oberfläche zulässig. Sonnenkollektoren und Dachbegrünungen sind ebenfalls zulässig. Für Garagen und Carports sind auch geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig. Zwerchgiebel, Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtbreite (Addition aller Einzelbreiten) die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Die Trauflänge wird jeweils einschließlich der Dachüberstände gemessen. Zwerchgiebel müssen folgenden Abstand einhalten: - vom First (höchster Schnittpunkt der Außenkanten der Dachhaut) mindestens 0,75 m (gemessen parallel zur Außenkante der Dachhaut). Dachgauben müssen folgende Abstände einhalten: - von der Außenseite der Giebelwand mindestens 1,50 m, - von der Traufe (Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Außenwände mit der Oberkante Dachhaut) mindestens 0,50 m und - vom First (höchster Schnittpunkt der Außenkanten der Dachhaut) mindestens 0,75 m (gemessen parallel zur Außenkante der Dachhaut).
	Dacheinschnitte müssen folgende Abstände einhalten: - von der Außenseite die Giebelwand mindestens 1,50 m, - von der Traufe (Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Außenwände mit der Oberkante Dachhaut) mindestens 0,75 m und - vom First (höchster Schnittpunkt der Außenkanten der Dachhaut) mindestens 2,00 m (gemessen parallel zur Außenkante der Dachhaut). Der seitliche Dachüberstand (Ortgang) wird auf 0,60 m begrenzt.
13	Sonstige Hinweise
13.1	<u>Altablagerungen bzw. Altstandorte</u> Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt. In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt der Stadt Bielefeld umgehend zu verständigen.

13.2 Erdarbeiten

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, Telefon 0521/ 5200250, Fax 0521/ 5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

13.3 Kampfmittel

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die zuständige Feuerwehrleitstelle oder die Polizei zu benachrichtigen.

13.4 Artenschutzrechtliche Prüfung/
Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

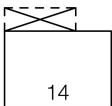
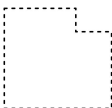
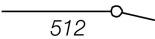
Die artenschutzrechtliche Prüfung ist entsprechend den § 44 (1, 5 und 6) sowie § 45 (7) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unter Mitwirkung der Landschaftsarchitekten Kortemeier/ Brokmann (Herford) sowie des Umweltamtes der Stadt Bielefeld im Oktober 2010 abgeschlossen worden. Als Ergebnis werden in den Nutzungsplan des vorliegenden Bebauungsplanes folgende Hinweise aufgenommen:

- Sollte die Umsetzung des Bebauungsplanes später als sieben Jahre nach dem Oktober 2010 erfolgen, sind unter der Federführung des Umweltamtes die artenschutzrechtlichen Belange erneut zu prüfen.
- Im Hinblick auf Fledermäuse ist zur Vermeidung eines Verstoßes gegen § 44(1) Ziffer 1 und 2 BNatSchG folgendes zu beachten:

Der Abriss von Gebäuden ist im Zeitraum von September bis Oktober, d.h. außerhalb der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeit durchzuführen. Sollte beim 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 in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde die notwendigen Maßnahmen festlegt, die zu einem Verlassen des Gebäudes durch die Fledermäuse führen. Die Abrissarbeiten dürfen erst wieder nach Freigabe durch den Gutachter in Rücksprache mit der unteren Landschaftsbehörde aufgenommen werden.

Haben im Baugebiet vorhandene Nistkästen eine Funktion als Fledermausquartier, sind diese nach Verlassen des Nistkastens entsprechend der Vorgabe eines Fledermausexperten in Abstimmung mit der Stadt und dem Grundstückseigentümer an anderer, geeigneter Stelle aufzuhängen.

Das Beseitigen von Gehölzbestand darf nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen. Dabei ist zu beachten, dass zur Vermeidung baubedingter Individuenverluste von Baumhöhlen bewohnenden Fledermausarten die Entfernung potentieller Quartierbäume nur bei Temperaturen über 10° Celsius erfolgen darf. Vor der Durchführung der Baumfällung 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. Bei der Fällung muss der sachkundige Biologe anwesend sein, so dass ggf. trotz der Vorsichtsmaßnahmen betroffene Tiere fachgerecht versorgt werden können.

	Im Hinblick auf <u>Vögel</u> ist zur Vermeidung eines Verstoßes gegen § 44(1) Ziffer 1 BNatSchG folgendes zu beachten: Zur Vermeidung der Verletzung oder Tötung <u>potenzieller Brutvögel</u> der Arten Kleinsprecht, Nachtigall, Sperber, Saatkrähe und Waldohreule ist auf eine Baufeldräumung im Zeitraum zwischen Februar und Juli zu verzichten. Bei Hinweisen auf brütende Vögel ist die untere Landschaftsbehörde zur Abstimmung der erforderlichen Maßnahmen hinzuziehen.
	13.5 <u>Rechtskräftiger Bebauungsplan</u> Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. II/1/55.00 „Am Kindergarten“ überlagern im Plangebiet mit Inkrafttreten in einem Teilbereich die bisherigen Festlegungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. II/1/26.00 „Schlosshofstraße“. Sollte der Bebauungsplan Nr. II/1/55.00 keine Rechtskraft erlangen, sich als unwirksam erweisen oder für nichtig erklärt werden, so leben die Festlegungen des Bebauungsplanes Nr. II/1/26.00 auf und gelten erneut.
	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
    	vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer vorhandenes, nicht eingemessenes Gebäude vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer <u>Gestaltungsplan</u> Vorschlag für neues Gebäude mit geneigtem Dach Vorschlag für neue Grundstücksgrenze

--	--