

Anlage

C

Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/O 14 „Wohngebiet Amerkamp“

- Gestaltungsplan (Verkleinerung, ohne Maßstab)
- Nutzungsplan (Verkleinerung, ohne Maßstab)
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise

Stand: Entwurf; Mai 2023

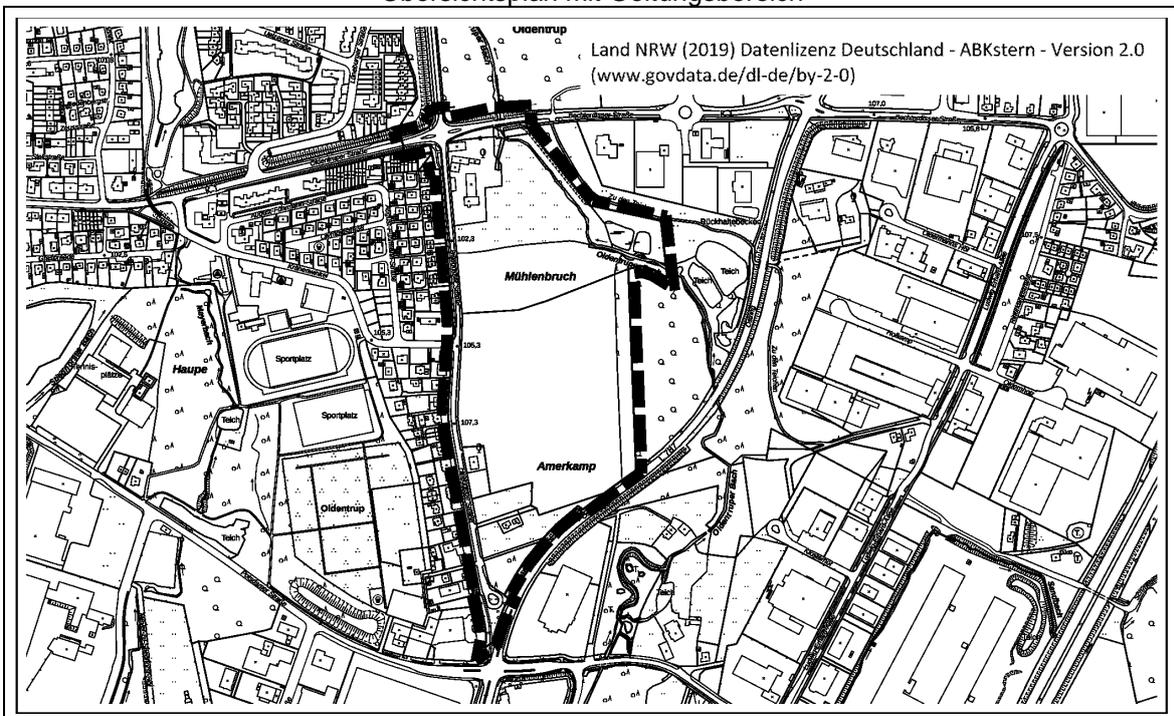
Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/O 14

„Wohngebiet Amerkamp“

**Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen,
Kennzeichnungen, Hinweise**

Entwurf
Mai 2023

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Gestaltungsplan (ohne Maßstab, farbig)



Legende Gestaltungsplan

Geplante Nutzung und Baustruktur mit möglicher Grundstücksteilung:



Einzel-/Doppelhäuser mit Flachdach, 2- bis 2½-geschossig



Ketten-/Reihenhausbebauung mit Flachdach, 2- bis 2½-geschossig



Mehrfamilienhäuser mit Flachdach, 2½ - bis 6-geschossig

II, II + S,
III + S, VI

geplante maximale Gesamthöhen über Straße (ca.): 7,0 m (II), 10,5 m (II+S), 13,5 (III+S), 20,0 m (VI)



Geplante Kindertageseinrichtung

Erschließung



Bestehende und geplante Erschließungsstraßen mit unterschiedlichen Querschnitten/Funktionen und Gestaltung abgestimmt auf den jeweiligen Kontext



Geplante Fußwege (mit ergänzender Funktion als Notwasserwege)



Geplanter Kreisverkehr (detaillierter Ausbau im weiteren Verfahren klären)



Mobilitätsstation (möglicher Standort)



Option Bushaltestelle im Knotenbereich Hillegosser Straße / Krähenwinkel (Lage noch abzustimmen)



Stellplatzanlagen (offene Stellplätze und Carports) / Tiefgaragen bei dichteren Baustrukturen



Geplante Regenrückhaltung (naturnah gestaltet, mit Böschungsbereich)



Geplante Landschaftsskulptur mit Lärmschutzfunktion



Geplanter Lärmschutzwahl-/wand



Geplanter Fuß-/Radsteg

Grün- und Freiflächen



Bestehende prägende Bäume/Baumgruppen/Gehölze/Wald (i. W. eingemessen)



Bestehende Gewässer/Teichanlagen



Vorschlag Gehölz-, Baum- und Heckenpflanzungen (u. a. zur Gliederung privater Nachbarschaften, öffentlicher Räume, Straßen und Stellplatzanlagen)



Geplante Grünzüge/Freiraumflächen mit Wegeverbindungen und unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten



Geplanter Quartiersplatz



Geplante Wohn-/Nachbarschaftshöfe



Geplante Erschließungs-/Nachbarschaftshöfe

Sonstiges



Bestandsbebauung mit Erschließung



Pumpstation

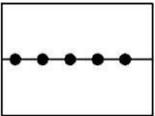
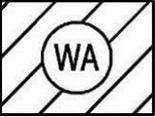


Geltungsbereich

Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)

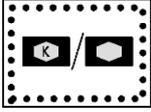
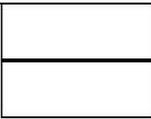


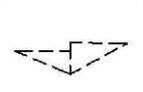
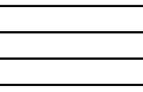
Angabe der Rechtsgrundlagen
<p>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6);</p> <p>Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I. Nr. 6);</p> <p>Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutz-gesetz – BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240);</p> <p>§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbau-ordnung 2018 – BauO NRW 2018) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);</p> <p>Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geän-dert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490).</p> <p><u>Anmerkungen:</u></p> <p>Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestim-mungen gemäß § 1 (4) – (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 – 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvor-schriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 22 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.</p>

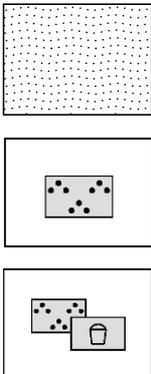
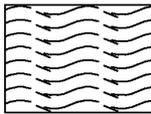
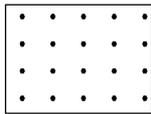
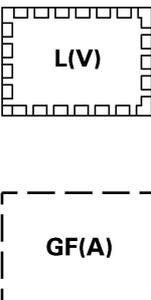
	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise
0	Abgrenzungen
 	<p>0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß § 9 (7) BauGB</p> <p>0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten und Verkehrsflächen</p>
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	<p>1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO <i>Hinweis: Die Teilflächen WA1 bis WA6 unterscheiden sich in den zulässigen Nutzungsmaßen und in den Gestaltungsregelungen.</i></p> <p>1.1.1 <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.</p> <p>1.1.2 <u>Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen werden</u> - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen.</p> <p>1.1.3 <u>Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO</u> - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen.</p>
2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,4	<p>2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO</p> <p>2.1.1 <u>Zulässige Grundflächenzahl</u> als Höchstmaß, hier z. B. maximal 0,4</p>

<p style="text-align: center;">1,2</p> <p style="text-align: center;">II</p> <p style="text-align: center;">II-III</p> <p style="text-align: center;">II</p> <p style="text-align: center;">GHmax ... ü. NHN</p>	<p>2.1.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche: In den Teilflächen WA2 und WA6 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. Gemäß § 19 (4) Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO können weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß unter den o. g. Voraussetzungen zugelassen werden.</p> <p>In den Teilflächen WA1, WA3 und WA4 kann bei Reihenmittelhäusern die gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO zulässige Gesamtgrundfläche von 0,6 (GRZ 0,4 zzgl. 50 %) durch versiegelte Freiflächen gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.</p>
	<p>2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO</p> <p>Zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, hier z. B. maximal 1,2</p>
	<p>2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z) im Sinne des § 2 (6) BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO</p>
	<p>2.3.1 <u>Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß</u>, hier maximal zwei Vollgeschosse</p>
	<p>2.3.2 <u>Zahl der Vollgeschosse, Mindest- und Höchstmaß</u>, hier z. B. mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse</p>
	<p>2.3.3 <u>Zahl der Vollgeschosse, zwingend</u>, hier z. B. zwingend zwei Vollgeschosse</p>
	<p>2.4 Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16, 18 BauNVO</p>
	<p>2.4.1 <u>Maximal zulässige Gesamthöhe</u> in Meter über NHN (Normalhöhen-null, Höhensystem DHHN 2016)</p>
	<p>2.4.2 Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist folgender <u>oberer Bezugspunkt</u> maßgebend: Gesamthöhe bei Flachdächern mit obersten Vollgeschossen oder mit zurückgesetzten obersten Geschossen = oberster Abschluss der Oberkante Attika des obersten Dachaufbaus</p>

	<p>- Baulinie</p> <p><u>Ausnahme gemäß § 23 (3) BauNVO:</u> In allen Teilflächen des WA kann ein Vortreten von Balkonen vor die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,5 m auf anteilig jeweils maximal 45 % der jeweiligen Gebäudeseiten als Ausnahme gemäß § 23 (3) BauNVO zugelassen werden.</p> <p>3.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche und Einschränkung für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 23 (5) BauNVO</p> <p><u>Mindestabstände von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) zur öffentlichen Verkehrsfläche in allen Teilflächen des WA:</u> Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten.</p> <p>3.4 Nebenanlagen zur Energieversorgung gemäß § 14 (2) BauNVO, hier Trafostation: Zur Energieversorgung des Wohngebiets ist auf einer 5 x 5 m großen Fläche die Errichtung einer Versorgungsanlage/Elektrizität innerhalb oder außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.</p>
<p style="text-align: center;">4</p>	<p style="text-align: center;">Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB</p>
  	<p>4.1 Tiefgaragen Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen, durch die die Baugrundstücke unterbaut werden dürfen</p> <p>4.2 Flächen für ebenerdige Stellplätze, Carports und ergänzende Nebenanlagen Flächen für Stellplatz- und Carportanlagen einschließlich ergänzender Nebenanlagen wie Mülltonnen-/Fahrradstellplätze/-garagen; Garagen sind nach § 12 (6) BauNVO auf den hierfür gemäß Plan eintrag festgesetzten Flächen unzulässig.</p> <p>4.3 Tiefgaragen sowie Flächen für ebenerdige Stellplätze, Carports und ergänzende Nebenanlagen Es gelten die Regelungen gemäß der Punkte 4.1 und 4.2</p>

5	Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB
	5.1 Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindertageseinrichtung und Stadtteilzentrum mit zugehörigen Nebenanlagen Folgende Anlagen und Einrichtungen sind zulässig: <ul style="list-style-type: none"> - Betreuungseinrichtungen für Kinder, - Freizeit- und Sporteinrichtungen für Kinder, Jugendliche und Erwachsene, - Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräume, - Beratungseinrichtungen für soziale Zwecke, - Tagespflegeeinrichtungen für Senioren.
6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB
2 WE	6.1 Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaus- und Reihenhaushälfte; als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB kann für Doppelhaus- und Reihenhaushälften ggf. eine zusätzliche Wohnung zugelassen werden.
7	Verkehrsflächen und Sichtfelder gemäß § 9 (1) Nr. 10, 11 BauGB
    	7.1 Begrenzungslinie von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 7.2 Straßenverkehrsflächen, öffentlich 7.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich: <ul style="list-style-type: none"> - Fußgängerbereich und Quartiersplatz, auch Mobilitätsstation, Lieferverkehr, Rettungsfahrzeuge und Bushaltestelle - Fußweg

	<p>- Fuß- und Radweg</p>
	<p>- Parkplatz</p>
	<p>7.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, privat:</p>
	<p>- Stellplatzanlage</p>
	<p>7.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten für Kfz In den festgesetzten Bereichen sind Ein- und Ausfahrten für Kfz, ausgenommen Rettungsfahrzeuge, unzulässig.</p>
	<p>7.6 Sichtfelder als freizuhaltende Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB i. V. m. § 23 (5) BauNVO</p> <p>Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrhahnoberkante ständig freizuhalten.</p>
<p>8</p>	<p>Versorgungsflächen, Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschl. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Führung von Versorgungsleitungen gemäß § 9 (1) Nrn. 12, 14 und Nr. 13 BauGB</p>
	<p>8.1 Flächen für Versorgungsanlagen sowie Flächen für die Abwasserbeseitigung, hier:</p>
	<p>- Schmutzwasser-Pumpstation</p>
	<p>- Regenrückhaltebecken</p>
	<p>8.2 Neu zu verlegende Versorgungsleitungen, wie z. B. Telekommunikations- und Stromleitungen, sind unterflur, also unterhalb der Geländeoberfläche bzw. der Straßen, zu verlegen.</p>

<p style="text-align: center;">9</p>	<p>Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB</p>
	<p>9.1 Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung hier:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parkanlage/Grünzug mit Wegeverbindungen - Parkanlage/Grünzug einschließlich Spielflächen, Wegeverbindungen, Geländeanpassungen/-modellierungen
<p style="text-align: center;">10</p>	<p>Wasserflächen gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB</p>
	<p>10.1 Wasserfläche, hier Oldentruper Bach (Bestand) Die Anlage eines maximal 4 m breiten Stegs mit Punktfundamenten zur Querung des Fließgewässers ist zulässig (s. auch Punkte 13.1 und 13.2.1).</p>
<p style="text-align: center;">11</p>	<p>Flächen für die Landwirtschaft und Wald gemäß § 9 (1) Nr. 18 BauGB</p>
	<p>11.1 Wald gemäß § 9 (1) Nr. 18b BauGB</p>
<p style="text-align: center;">12</p>	<p>Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB</p>
	<p>12.1 Mit Leitungs-, Betretungs- und Unterhaltungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen</p> <p>12.2 Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche</p>

13.2.2 Ziel in Teilbereich (c): Entwicklung eines extensiv gepflegten Saumstreifens entlang des Waldrands und dauerhafter Erhalt als Nahrungsfläche für Girlitz und Star

Maßnahmen:

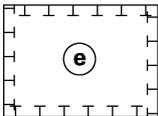
- Umwandlung von Intensivacker in eine kräuterreiche Wiesenfläche mit einzelnen Sträuchern und Strauchgruppen,
- Anpflanzung, fachgerechte Pflege und dauerhafter Erhalt von gebietsheimischen Straucharten in Strauchgruppen und als Einzelsträucher; Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt, 100–150 cm Höhe,
- zwischen den Sträuchern fachgerechte Einsaat mit artenreichem Wiesen-Saatgut aus gebietseigener Herkunft mit jeweils 50 % Blumen- und Gräseranteil (mehrjähriges Regio-Saatgut),
- langfristig extensive Pflege/Bewirtschaftung der Wiesenfläche (Mahd 1–2x im Jahr außerhalb der Monate April–Juli mit Abtransport des Schnittguts).

13.2.3 Ziel in Teilbereich (d): Erhalt vorhandener Gehölze als Brutplatz und Entwicklung eines vorgelagerten Blühstreifens sowie dauerhafter Erhalt als Nahrungsfläche für Girlitz und Star

Maßnahmen:

- dauerhafter Erhalt der vorhandenen Gehölze als Brutplatz,
- ab Bewuchskante fachgerechte Einsaat mit artenreichem Wildblumen-Saatgut aus gebietseigener Herkunft und zu 100 % bestehend aus Wildblumen (mehrjähriges Regio-Saatgut), Ansaatstärke max. 5 g/m²,
- langfristig extensive Pflege/Bewirtschaftung der Wiesenfläche (Mahd 1–2x im Jahr außerhalb der Monate April–Juli mit Abtransport des Schnittguts),
- Unterhaltungswege als unversiegelte Graswege sind zulässig,
- unterirdisch verlegte Ver-/Entsorgungsleitungen sind zulässig.

Empfohlene Baum-/Straucharten sowie Einsaat-Mischungen für die Umsetzung der Maßnahmen in den Teilbereichen b, c, d: siehe Pflanzlisten im Umweltbericht (Kapitel 3.2)



13.3 Naturnahe Regenrückhaltung

Ziel in Teilbereich (e): Entwicklung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens mit bepflanzten Uferbereichen

Maßnahmen:

- Anlage eines Erdbeckens ohne Dichtung mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 1.115 m³ und mit variierenden Böschungseigungen zwischen 1:3 und 1:5 sowie einer maximalen Einstauhöhe von 39 cm,
- Ufer-, Feucht- und Nassbereiche: Anpflanzung, fachgerechte Pflege und dauerhafter Erhalt von standortgerechten, gebietsheimischen Wasser- bzw. Repositionspflanzen, die unempfindlich gegenüber Wasserschwankungen und tolerant gegenüber zeitweiligem Trockenfallen sind; mindestens 500 m² der Beckensohle und mindestens 800 m² der feuchten Böschungs- und Uferbereiche sind zu bepflanzen,

- Böschungs- und Trockenbereiche: fachgerechte Einsaat mit artenreichem Wiesen-Saatgut aus gebietseigener Herkunft mit mindestens 30 % Kräuteranteil (mehrjähriges Regio-Saatgut),
- punktuelle Initialpflanzungen im Ufer- und Böschungsbereich: Anpflanzung, fachgerechte Pflege und dauerhafter Erhalt von gebietsheimischen Sträuchern in unregelmäßigen Abständen von 6–10 m auf mindestens 300 m²; Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt, 60–100 cm Höhe mit 3–4 Trieben,
- unterirdisch verlegte Zuleitungen, ein Drossel- und Auslaufbauwerk mit Notüberlauf sowie ein weiterer Notüberlauf (Damm-scharte) sind zulässig,
- Unterhaltungswege als unversiegelte Gras-/Schotterrasenwege sind zulässig.

Empfohlene Wasserpflanzen, Straucharten sowie Einsaat-Mischungen: siehe Pflanzlisten im Umweltbericht (Kapitel 3.2)

13.4 Artenschutzmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

13.4.1 Zeitliche Anforderungen/ökologische Baubegleitung

Baumaßnahmen in allen Teilflächen des WA i. V. m. einer aufschiebend bedingten Festsetzung gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB:

Mit Baumaßnahmen in allen Teilflächen des WA darf erst ein Jahr nach vollumfänglicher Herrichtung der Ersatz-Nahrungsflächen für Girlitz und Star (CEF-Maßnahmen) in den gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Teilbereichen (b) und (c) begonnen werden. Als vollumfänglich hergerichtet gilt die vollständige Umsetzung der unter den Punkten 13.2.1 und 13.2.2 jeweils festgesetzten Pflanzmaßnahmen und Einsaaten. Erschließungsmaßnahmen können parallel zur Herrichtung der Teilbereiche (b) und (c) erfolgen.

Rückbau/Sanierung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche i. V. m. einer aufschiebend bedingten Festsetzung gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB:

Mit Rückbau- oder Sanierungsmaßnahmen im Bereich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche darf erst begonnen werden, wenn die CEF-Maßnahme für die Zwergfledermaus (siehe Punkt 13.3.2) und die CEF-Maßnahme für den Star (siehe Punkt 13.3.3) nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans vollständig umgesetzt sind.

Allgemeine Vorgaben für Rückbau oder Sanierung von Bestandsgebäuden:

Mit Rückbau- oder Sanierungsmaßnahmen der Bestandsgebäude darf nur innerhalb der Monate September und Oktober begonnen werden. Unmittelbar vor Durchführung dieser Maßnahmen sind die Gebäude im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch eine art- und sachkundige Person auf das Vorkommen von Fledermäusen zu prüfen. Bei Feststellung eines Fledermausvorkommens sind durch die art- und sachkundige Person weitergehende Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen und durchzuführen.

Gehölzkontrolle vor Rodungsmaßnahmen in den gekennzeichneten Teilflächen WA1*/WA3*:

Vor der Rodung von Bäumen mit einem Mindeststammdurchmesser von 0,2 m sind diese durch eine art- und sachkundige Person auf das Vorkommen von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Feststellung eines Fledermausvorkommens sind durch die art- und sachkundige Person weitergehende Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen und durchzuführen.

Gehölzentnahme im Bereich des geplanten Stegs:

Die Entnahme von Gehölzen im Zusammenhang mit der Errichtung eines Stegs (s. auch Punkte 10.1, 13.1 und 13.2.1) darf nur innerhalb des Monats Oktober erfolgen.

13.4.2 Ersatzquartiere für Fledermäuse

An den Wänden neuer Gebäude im Plangebiet oder an bestehenden Gebäuden sind insgesamt 5 Fledermausspaltenkästen in mindestens 3 m Höhe an verschiedenen Gebäudeseiten zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine art- und sachkundige Person in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

13.4.3 Ersatzquartiere für den Star

An älteren Bäumen innerhalb des unter Punkt 13.1 gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Teilbereichs (a) oder im Bereich des zum Erhalt festgesetzten Baumbestands (s. Punkte 13.11, 13.12) sind mindestens 5 artspezifische Nisthilfen mit einem Durchmesser des Einfluglochs von 45 mm in jeweils mindestens 4 m Höhe zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine art- und sachkundige Person in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Grundlage: Artenschutzbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/O 14 „Wohngebiet Amerkamp“ und 254. Flächennutzungsplanänderung, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Herford, 26.04.2023

Allgemeine Hinweise zum Artenschutz:

Im Sinne des Amphibienschutzes wird empfohlen, während der Bauphase des Stegs das betreffende Baufeld sowie das Regenrückhaltebecken nach Fertigstellung in den Randbereichen im Süden und Westen jeweils während jahreszeitlich abhängiger Wanderbewegungen von Amphibien (Februar bis Oktober) temporär einzufrieden (Amphibienschutzzäune). Eine Detailabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird empfohlen.

13.5 Stellplatzbegrünung

gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Für je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ist ein mittelkroniger standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16–18 cm stellplatznah zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzbeete der Baumstandorte sind in der Größe eines Stellplatzes 2,5 m x 5,0 m (mindestens 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen. Die Pflanzgruben dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden. Abweichungen können bei einem abgestimmten Begrünungskonzept zugelassen werden. Bäume, die im Rahmen der Hausbaumbegrünung auf den privaten Baugrundstücken (s. Punkt 13.7) und der Straßenraumbegrünung (s. Punkt 13.6) anzupflanzen sind, sind nicht anrechenbar.

Artenvorschläge: siehe Pflanzliste im Umweltbericht (Kapitel 3.2)

13.6 Anpflanzung von Straßenbäumen

gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Straßenbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür sind standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 18–20 cm gemessen in 1 m Höhe zu verwenden. Für die jeweils insgesamt umzusetzende Mindestzahl gilt Folgendes:

- Baumpflanzungen entlang der Planstraßen:
Planstraße B 25 Bäume, Planstraße C 3 Bäume, Planstraße D 4 Bäume, Planstraße E 5 Bäume sowie Planstraße F 6 Bäume. Ausnahmsweise können entlang der Planstraßen B und E einzelne der nachzuweisenden Bäume auch auf dem öffentlichen Fußgängerbereich/Quartiersplatz verortet werden, dort unmittelbar angrenzend an die betreffende öffentliche Straßenverkehrsfläche.
- Baumpflanzungen im Bereich der Erschließungshöfe:
Erschließungshöfe A, C, E jeweils 1 Baum, Erschließungshöfe B, D jeweils 2 Bäume.

Bäume, die im Rahmen der Stellplatzbegrünung auf den öffentlichen Parkplatzflächen (s. Punkt 13.5) anzupflanzen sind, sind nicht anrechenbar.

Empfehlungen: Verwendung klimaresistenter Arten, Artenvorschläge siehe Pflanzliste im Umweltbericht (Kapitel 3.2)

13.7 Anpflanzung von Hausbäumen

gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

In allen Teilflächen des WA ist je abgeschlossene 400 m² Baugrundstück mindestens ein standortgerechter heimischer Obstbaum/Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16–18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bäume, die im Rahmen der Stellplatzbegrünung auf den privaten Parkplatzflächen (s. Punkt 13.5) anzupflanzen sind, sind nicht anrechenbar. Die fachgerechte Anpflanzungen ist zeitnah nach Bebauung der Grundstücksflächen vorzunehmen.

Artenvorschläge: siehe Pflanzliste im Umweltbericht (Kapitel 3.2)

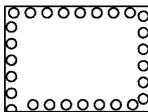


13.8 Anpflanzung von Schnitthecken gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Entlang der im Plan festgesetzten Bereiche ist eine einreihige Schnitthecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen anzupflanzen. Mindestens 3 Pflanzen je lfd. Meter, Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt, 60–100 cm Höhe.

Zur Garteninnenseite sind (bei mehrreihigen Hecken auch zwischen den Pflanzreihen) Kombinationen mit anderen Einfriedungen möglich, wobei deren Höhe maximal die Heckenwuchshöhe erreichen darf.

Artenvorschläge: siehe Pflanzliste im Umweltbericht (Kapitel 3.2)



13.9 Anpflanzung einer Strauch-Baum-Hecke gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Innerhalb des im Plan festgesetzten Bereichs ist eine standortheimische, freiwachsende und geschlossene Wildstrauch-/Baumhecke in variabler Breite (je nach Grundstückstiefe) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzung in Gruppen von 3–5 Stück je Art, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m. Pflanzqualität mindestens 2x verpflanzt, 60–100 cm Höhe mit 3–4 Trieben.

Artenvorschläge: siehe Pflanzliste im Umweltbericht (Kapitel 3.2)

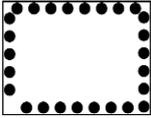
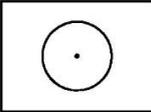
13.10 Dachbegrünung von Flachdächern gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

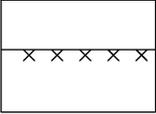
Die Dachflächen der Hauptgebäude sowie von Garagen/Carports sind mindestens extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzung mit einer standortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind in der folgenden Pflanzperiode zu ergänzen.

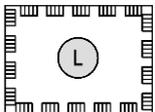
Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Solaranlagen ist zulässig. Hierbei können auch variierende Substrathöhen vorgesehen werden (geringere Aufbauhöhe vor der energieaktiven Paneelvorderseite zur Vermeidung von Verschattungen).

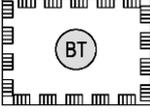
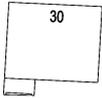
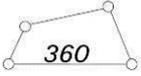
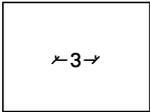
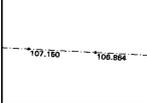
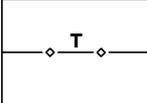
Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche mit begehbaren Dachterrassen sowie Glas-/Belichtungsflächen und technische Einrichtungen/Anlagen.

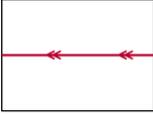
Hinweise: Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten. Die Pflanzenauswahl ist auf das jeweilige Substrat abzustimmen. Auf eine angemessene Vielfalt der Artenzusammensetzung und der Lebensräume für Flora und Fauna ist zu achten.

 	<p>13.11 Erhalt von flächenhaften Gehölzstrukturen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB</p> <p>Die flächig festgesetzten eingemessenen Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufen ist so zu erhalten, dass deren Vitalität nicht beeinträchtigt wird. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich, sofern diese nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit zwingend erforderlich sind (vgl. DIN-Norm 18920, Informationen erhältlich über die Bauberatung der Stadt Bielefeld). Abgängiger Bestand ist in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen.</p> <p>13.12 Erhalt von Einzelbäumen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB</p> <p>Die festgesetzten Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufen ist so zu erhalten, dass deren Vitalität nicht beeinträchtigt wird. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich, sofern diese nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit zwingend erforderlich sind (vgl. DIN-Norm 18920, Informationen erhältlich über die Bauberatung der Stadt Bielefeld). Abgängiger Bestand ist in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen.</p> <p>Für Schutzbereiche mit Einschränkungen aufgrund der Bestandsituation im Bereich der Gemeinbedarfsfläche gilt: Eingriffe in den Schutzbereich der eingemessenen Kronentraufe können unter größtmöglicher Schonung der betroffenen Gehölze zugelassen werden.</p>
<p style="text-align: center;">14</p>	<p style="text-align: center;">Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB</p>
	<p>14.1 Aktiver Schallschutz als Wall bzw. Wall-/Wandkombination (a) sowie als kombinierter Lärmschutz-/Landschaftswall (b)</p> <p>Innerhalb der für Schutzvorkehrungen festgesetzten Teilfläche a ist eine Lärmschutzanlage als Wall bzw. Wall-/Wandkombination zu errichten. Die Wallkrone muss über die gesamte Länge eine wirkungsvolle Schirmhöhe von mindestens 113,5 m ü. NHN (Normalhöhen-null, Höhensystem DHHN 2016) aufweisen.</p> <p>Bei Umsetzung einer Lärmschutzwand gilt: Die Lärmschutzwand muss fugenfrei mit einem Einfügungsdämpfungsmaß $D_e \geq 25$ dB bzw. mit einem Flächengewicht der Wandkonstruktion $m' \geq 15$ kg/m² ausgeführt werden; das Material muss steif eingefasst sein.</p> <p>Innerhalb der für Schutzvorkehrungen festgesetzten Teilfläche b ist ein Lärmschutzwall in Kombination mit einem Landschaftswall anzulegen. Die jeweiligen wirksamen Mindesthöhen in Meter über</p>

 	<p>NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016) ergeben sich aus dem Eintrag der Höhenlinien in der Planzeichnung. Der Übergang zur Teilfläche a ist fließend zu gestalten.</p> <p><i>Grundlage: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/O 14 „Wohngebiet Amerkamp“ der Stadt Bielefeld -Verkehrslärm-, AKUS GmbH, Bielefeld, 18.10.2021.</i></p> <p>14.2 Abgrenzung von Teilflächen mit einer aufschiebend bedingten Festsetzung gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB</p> <p>Südlich der gekennzeichneten Linie sind eine Bebauung und Nutzung gemäß § 4 BauNVO sowie Nutzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen, die dem Aufenthalt und der Erholung im Freien dienen, erst zulässig, wenn die Lärmschutzanlage gemäß Punkt 14.1 innerhalb der Teilflächen (a) und (b) nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans vollständig errichtet ist.</p> <p>14.3 Schutzvorkehrungen für Aufenthalts-/Spielbereiche vor Verkehrslärm</p> <p>Aufenthalts-/Spielbereiche innerhalb des gekennzeichneten Bereichs sind nur zulässig, soweit durch schallabschirmende bauliche Maßnahmen (z. B. transparente Lärmschutzwand) wirksame Pegelminderungen (= Außenlärmpegel bis maximal 60 dB(A)) erzielt werden können. Ein schalltechnischer Nachweis auf Grundlage anerkannter technischer Regelwerke ist hierfür zu erbringen.</p>
<p>15</p>	<p>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB</p>
<p>FD SD</p>	<p>15.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW</p> <p>15.1.1 <u>Dachform und Dachneigung:</u> Für die Hauptbaukörper sind gemäß Eintrag in der Planzeichnung folgende Dachformen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flachdach mit maximal 5° Dachneigung - Satteldach

	<p>15.2 Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften in allen Teilflächen des WA gemäß § 89 (1) Nr. 4, 5 BauO NRW</p> <p>15.2.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke inkl. Vorgartenbereiche: Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Vegetationsfläche (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen. Wasserundurchlässige Sperrschichten sowie die Anlage von großflächig ($\geq 30\%$) bedeckten Flächen, auf denen hauptsächlich natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine) zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind unzulässig.</p> <p>15.2.2 Einfriedungen: Einfriedungen sind nur als geschlossene Laubhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig. Zwischen den Pflanzen (Stammfuß) und der Straßenbegrenzungslinie entlang privater und öffentlicher Verkehrsflächen sowie entlang der festgesetzten öffentlichen Grünflächen ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Zur Garteninnenseite sind bei Hecken aus Laubgehölzen (bei mehrreihigen Hecken auch zwischen den Pflanzreihen) Kombinationen mit anderen Einfriedungen möglich, wobei deren Höhe maximal die Heckenwuchshöhe erreichen darf. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,8 m über Straßenniveau zulässig. Hiervon ausgenommen sind die Erschließungshöfe inkl. deren Zufahrtsbereiche und die Hillegosser Straße. <i>Hinweis: Geeignete Arten für Hecken sind z. B. Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Weißdorn, Kornelkirsche, Feldahorn.</i></p> <p>15.2.3 Beschaffenheit von ebenerdigen Stellplatzanlagen: Ebenerdige Stellplatzanlagen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen auszubilden. <i>Empfehlung: Verwendung kleinteiliger Materialien mit hohem Fugenanteil (z. B. Pflaster mit hohem Fugenanteil, Rasengittersteine).</i></p>
16	<p>Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (5, 6, 6a) BauGB</p>
	<p>16.1 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB</p> <p>16.1.1 Landschaftsschutzgebiet gemäß Landschaftsplan Bielefeld-Ost <i>Hinweis: Geplante Rücknahme des Geltungsbereichs nach Rechtskraft des Bebauungsplans bis zu den gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Bereichen</i></p>

	<p>16.1.2 <u>Gesetzlich geschütztes Biotop „Zu den Teichen“</u></p>
	<p>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</p>
	<p>vorhandene Bebauung mit Hausnummer</p>
	<p>vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer</p>
	<p>Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m</p>
	<p>eingemessene Höhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhen-system DHHN 2016), Vermessungsbüro Möller, Februar 2021</p>
	<p>eingemessene Baumstandorte mit Kronendurchmesser, Vermes-sungsbüro Möller, Februar 2021</p>
	<p>Ausbauhöhe Straßengradiente in Meter über NHN (unverbindlich), plan.b Ingenieurgesellschaft mbH, Bielefeld, Vorplanung Dezember 2021</p>
	<p>Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom, Bestand <i>(Lage nicht eingemessen, bei Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen, wird eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger empfohlen)</i></p>
<p><u>Leitungstrassen:</u></p>	
	<p>Regenwasserkanal, Bestand (gemäß plan.b Ingenieurgesellschaft mbH, 01/2023)</p>
	<p>Schmutzwasserkanal, Bestand (gemäß plan.b Ingenieurgesellschaft mbH, 01/2023)</p>
	<p>Regenwasserkanal, Planung (gemäß plan.b Ingenieurgesellschaft mbH, 01/2023)</p>
	<p>Schmutzwasserkanal, Planung (gemäß plan.b Ingenieurgesellschaft mbH, 01/2023)</p>



Druckrohleitung, Planung

(gemäß plan.b Ingenieurgesellschaft mbH, 01/2023)

Hinweis: Bei Baumanpflanzungen im Nahbereich von Ver-/Entsorgungsleitungen wird auf erforderliche Mindestabstände und Schutzmaßnahmen nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen/Abschnitt 3.2 hingewiesen.

Hinweise zur Beachtung

Bodendenkmale: Das Plangebiet liegt nach Mitteilung des LWL-Archäologie in einem archäologisch sensiblen Gebiet, so dass ein Vorkommen von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen werden kann. Vor Beginn von Baumaßnahmen bzw. von Abbrucharbeiten unterhalb des Bodenniveaus ist eine archäologische Untersuchung erforderlich, Einzelheiten sind mit der LWL-Archäologie abzustimmen. Zur Vermeidung von Verzögerungen bei der Erschließung wird eine frühzeitige Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld empfohlen.

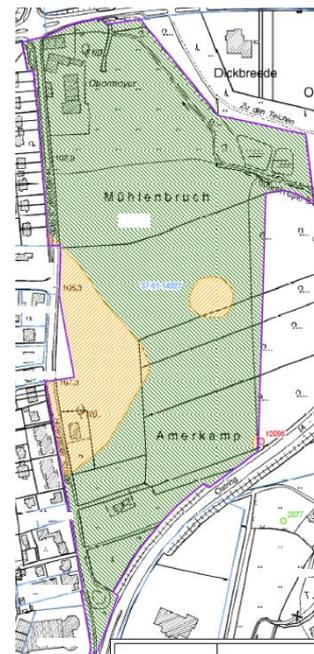
Generell gilt auch darüber hinaus: Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/ 591-8961 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte entsprechend den gesetzlichen Vorgaben in unverändertem Zustand zu erhalten.

Altlasten: Nach Landesbodenschutzgesetz NRW 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.

Kampfmittel: Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat mitgeteilt, dass in den gelb gekennzeichneten Bereichen ein Absuchen/Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich ist.

Weiterhin wurde im rot gekennzeichneten Bereich ein Blindgängerverdachtspunkt festgestellt, hiervon kann bspw. durch Baggern, Bohren, Rammen u. Ä.) eine erhöhte Gefahr ausgehen. Vor Beginn von baulichen Maßnahmen, die in einem Abstand von weniger als 20 m Abstand zum Verdachtspunkt erfolgen sollen, ist eine Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst sicherzustellen.

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



Leitungs- und Unterhaltungsrechte zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebs der Stadt Bielefeld: Die Stadt Bielefeld – 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 befahren. Die Eigentümer der privaten Grundstücks-/Verkehrsflächen 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 oder Büsche gepflanzt oder Bodenaufschüttungen (z. B. Lärmschutzwall) vorgenommen werden. Die Anfahrbarkeit 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.

Überflutungsschutz: Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhergesehene Betriebsstörungen sollten neu zu bebauende Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden; als Bezugshöhe gilt die Straßenoberfläche (Empfehlungen: Anordnung von Erdgeschossfußböden mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe, bauliche Schutzmaßnahmen gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser bei Räumen unterhalb der Bezugshöhe).

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

Hinweis zur Vorbelastung durch Gewerbelärm: Innerhalb des Plangebiets liegen die Geräuscheinwirkungen durch die umliegenden Gewerbebetriebe tagsüber im Bereich der idealtypischen Orientierungswerte des Beiblatts der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA), nachts werden die WA-Werte aber überschritten. Nach den vorliegenden Gutachten der Akus GmbH vom 30.01.2019 und vom 04.07.2022 werden mit < 45 dB(A) die Werte für Mischgebiete (in denen Wohnen ohne Einschränkung zulässig ist) jedoch sicher eingehalten. Diese bestehende Vorbelastung ist im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme von den künftigen Bewohnern hinzunehmen.