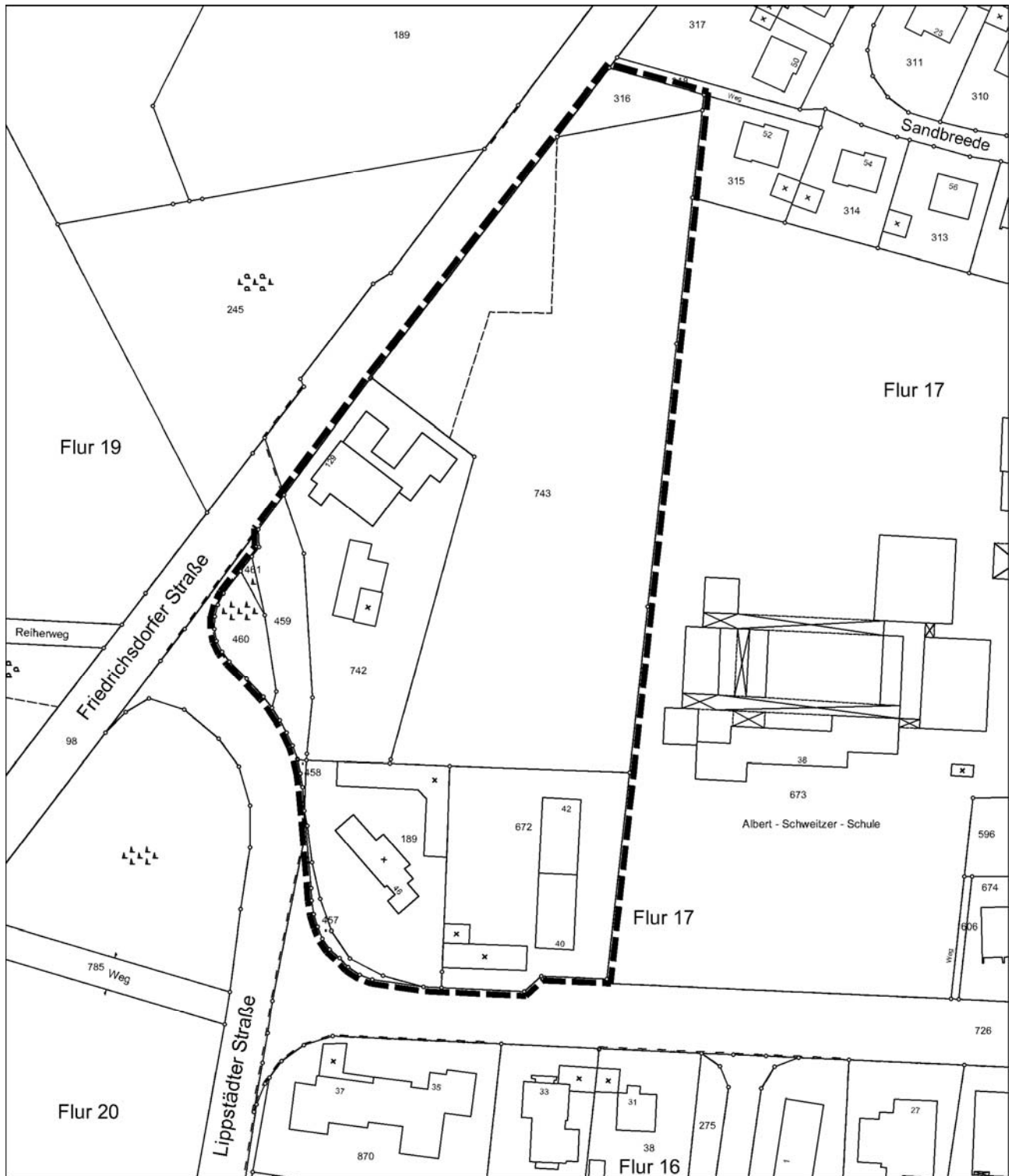


## Anlage

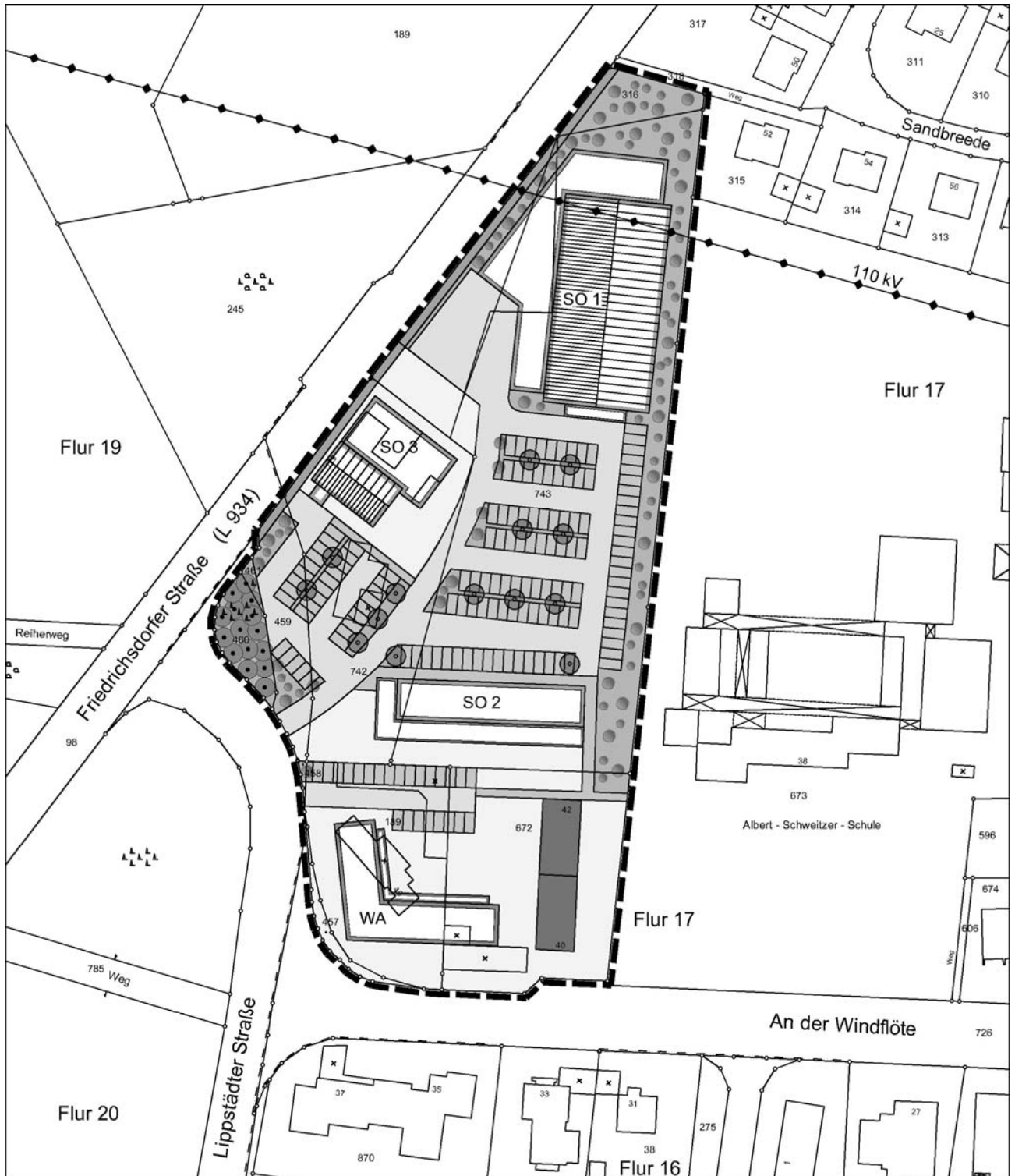
<b>C</b>	<b>Bebauungsplan Nr. I / S 52 „Nahversorgungsstandort Windflöte“</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Lageplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 5.000)</li><li>• Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches</li><li>• Bebauungsplan-Entwurf Gestaltungsplan</li><li>• Bebauungsplan-Entwurf Nutzungsplan</li><li>• Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt</li></ul> <b>Entwurf</b>
----------	---





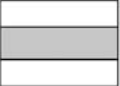


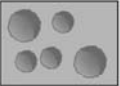



### Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches



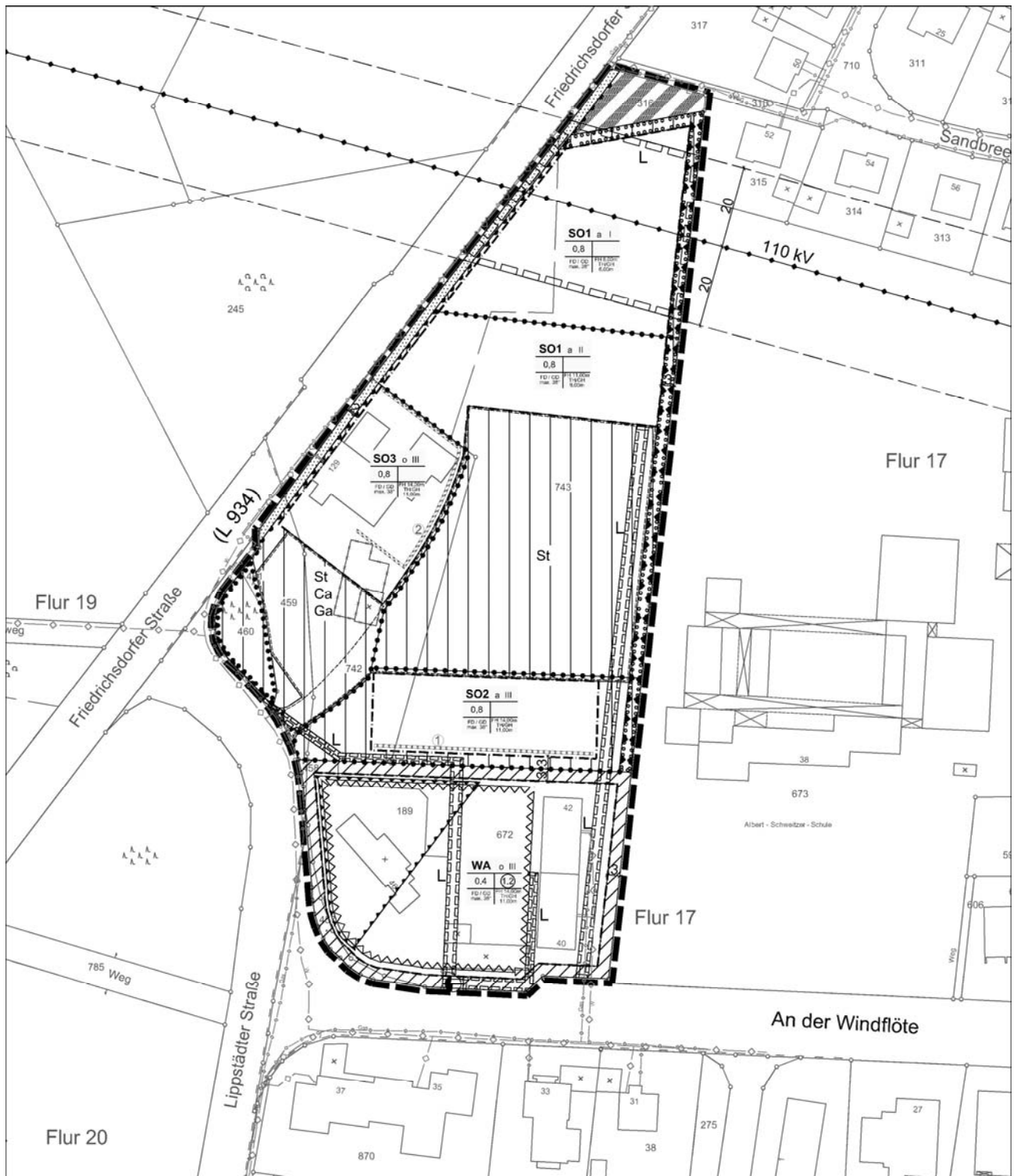
**Bebauungsplan-Entwurf Gestaltungsplan (ohne Maßstab)**




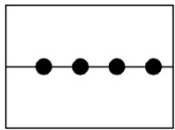

## Legende zum Bebauungsplan-Vorentwurf Gestaltungsplan

	Vorschlag für neues Gebäude im Sondergebiet
SO 1	Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmitteldiscounter
SO 2	Drogeriefachmarkt - Dienstleistung - Gastronomie
SO 3	Dienstleistung - Gastronomie - (vorhandene Wohnnutzung im Bestand)
	Vorschlag für neues Gebäude mit Firstrichtung im Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
	Bestehendes Gebäude im Wohngebiet
	Private Verkehrsfläche
	Privater Fußweg
	Stellplätze
	Private Grundstücksfläche
	Private Grünfläche/ naturnahe Bepflanzung
	Vorhandener und zu erhaltender Baum (Lage und Anzahl nicht eingemessen!)
	Anzupflanzender Baum
	Gebäude mit Firstrichtung

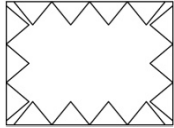
### Bebauungsplan-Entwurf Nutzungsplan (ohne Maßstab)



	<b>Angabe der Rechtsgrundlagen</b>
	<p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585);</p> <p>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 Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);</p> <p>Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542);</p> <p>Der § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV NRW S. 863);</p> <p>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 4 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV NRW S. 950).</p> <p><u>Anmerkung</u> Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 Bestandteile des Bebauungsplanes.</p> <p>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.</p>

	<b>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise</b>
<b>0</b>	<b>Abgrenzungen</b>
 	<p>0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB</p> <p>0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</p>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
	<p><b>Allgemeine Wohngebiete</b> gem. § 4 BauNVO</p> <p>Allgemein zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO,</li> <li>- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.</li> </ul> <p>Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,</li> <li>- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO,</li> </ul> <p>Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO die Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO</li> </ul> <p>Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO,</li> <li>- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,</li> <li>- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.</li> </ul>





**SO1**

### Baurecht auf Zeit gem. § 9 (2) Ziffer 2 BauGB

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen (im Südwesten des Plangebietes) ist die festgesetzte bauliche Nutzung bis zur Umsetzung / Errichtung der außerhalb dieser Fläche zu treffenden Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen unzulässig.

Die zu treffende Vorkehrung als Zulässigkeitsvoraussetzung für die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung ist:

Die Errichtung einer Lärmschutzwand innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in dem Sondergebiet 2 in einer Höhe von mindestens 5,00 m und einer Länge von 50,00 m, um innerhalb des gekennzeichneten Bereiches einen Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts nach DIN 18005 / TA Lärm zu erreichen.

**Bis zur Erfüllung der Zulässigkeitsvoraussetzung sind alle festgesetzten Nutzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes unzulässig.**

Alternativ kann auf die Errichtung der Lärmschutzwand verzichtet werden, wenn durch die Errichtung eines Gebäudes, mindestens in den Abmessungen der Lärmschutzwand, die Einhaltung der oben genannten Immissionsrichtwerte sichergestellt ist.

### Sonstiges Sondergebiet 1 gem. § 11 (3) BauNVO

Zweckbestimmung: Lebensmittelvollsortimenter /  
Lebensmitteldiscounter

Darin ist zulässig:

- Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup> (inkl. eines Getränkemarktes mit min. 200 m<sup>2</sup> bis max. 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) inklusive Vorkassenzone / Windfang mit Einzelhandel wie Bäcker, Metzger, Blumenverkauf et. al.,
- Dienstleistungen wie Schlüsseldienst, Imbiss, Reinigung et. al.

Alternativ:

- Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> sowie ein selbständiger Getränkemarkt mit max. 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche jeweils inklusive Vorkassenzone / Windfang mit Einzelhandel wie Bäcker, Metzger, Blumenverkauf et. al.,
- Dienstleistungen wie Schlüsseldienst, Imbiss, Reinigung et. al.

Der Verkauf von Waren als Aktionsware bzw. als Randsortiment (Sortiment, das nicht der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zuzuordnen ist) ist auf einer Fläche von maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.







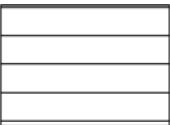

Innerhalb des 1. OG ist zulässig:

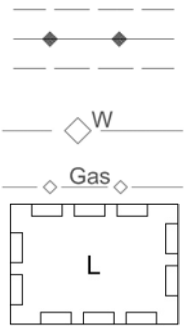
- Dienstleistungs-, Praxis- und Büronutzung

**Siehe auch Punkt 8 der Festsetzungen**

<p style="text-align: center;"><b>SO2</b></p>	<p><b><u>Sonstiges Sondergebiet 2</u></b> gem. § 11 (3) BauNVO</p> <p>Zweckbestimmung: Drogeriefachmarkt - Dienstleistung - Gastronomie Darin ist ausschließlich zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dienstleistungs-, Praxis- und Büronutzung,</li> <li>- ein Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 400 m<sup>2</sup>,</li> <li>- Schank- und Speisewirtschaften,</li> <li>- betriebsgebundenes Wohnen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter)</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>SO3</b></p>	<p><b><u>Sonstiges Sondergebiet 3</u></b> gem. § 11 (3) BauNVO</p> <p>Zweckbestimmung: Dienstleistung - Gastronomie Darin ist ausschließlich zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dienstleistungs-, Praxis- und Büronutzung,</li> <li>- Schank- und Speisewirtschaften,</li> <li>- betriebsgebundenes Wohnen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter),</li> <li>- betriebsungebundenes Wohnen innerhalb des Gebäudes Friedrichsdorfer Straße 129, beschränkt auf den Bestand der heute ausgeübten Wohnnutzung / gültigen Mietverhältnisse auf der Grundlage des § 1 (10) BauNVO</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>2</b></p>	<p><b>Maß der baulichen Nutzung</b> gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p>
<p>z.B. 0,8</p> <p>z.B. III</p> <p>z.B.FH14,00m</p> <p>z.B. TH/GH 11,00m</p>	<p>2.1 Grundflächenzahl - GRZ gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO</p> <p>maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gem. §§ 16 und 20 BauNVO</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p>2.3 Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO</p> <p>maximal zulässige Firsthöhe in Metern</p> <p>maximal zulässige Traufhöhe / Gebäudehöhe in Metern</p> <p><u>Unterer Bezugspunkt:</u> Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der fertig gestellten öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der ihr zugewandten Fasadefläche, maßgebend.</p>

	<p><u>Oberer Bezugspunkt:</u> Der obere Bezugspunkt ist für die Traufhöhe (TH) der äußere Schnittpunkt der aufsteigenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der Dachhaut am First (Firstabdeckung).</p> <p>Eine Überschreitung der Gebäudehöhe ist zum Aufbringen von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen ausnahmsweise zulässig.</p>
<b>3</b>	<p><b>Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p>
o a  — — — . —	<p>3.1 <b>Bauweise</b> gem. § 22 BauNVO</p> <p>offene Bauweise</p> <p>abweichende Bauweise (In Abweichung von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bzw. -breiten von mehr als 50,00 m zulässig)</p> <p>3.2 <b>Überbaubare Grundstücksfläche</b> gem. § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p> <p>Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen.</p>
<b>4</b>	<p><b>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB</p>
	<p>Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO i. V. mit § 65 BauO NRW sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO mit ihren Zufahrten sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Innerhalb der Sondergebiete sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den besonders dafür festgesetzten Flächen zulässig.</p>

 <p>St Ca Ga</p>	<p>Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen</p> <p>Stellplätze Carports Garagen</p>
<p>5</p>	<p><b>Verkehrsflächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB</p>
   	<p>5.1 <b>Straßenbegrenzungslinie</b></p> <p>5.2 <b>Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung (öffentlich)</b></p> <p>5.3 <b>Einfahrtsbereich</b></p> <p>5.4 <b>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</b></p>
<p>6</p>	<p><b>Grünflächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB</p>
	<p><b>Private Grünflächen</b></p>
<p>7</p>	<p><b>Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 12, 13 und 21 BauGB</p>
 	<p>7.1 <b>Versorgungsflächen</b></p> <p>Zweckbestimmung: Elektrizität</p>

	<p>Führung von Versorgungsleitungen</p> <p>vorhandener Elektroleitung 110kV mit 20 m Schutzstreifen</p> <p>vorhandener Wasserleitung (unterirdisch)</p> <p>vorhandener Gasleitung (unterirdisch)</p> <p>Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger</p> <p>Oberhalb der Leitungstrassen sind Gebäude mit Kellergeschossen nicht zulässig. Für den Fall, dass die Leitungstrassen verlegt werden, sind die Kosten dafür vom Verursacher bzw. Erschließungsträger zu übernehmen und der Verlauf der neuen Leitungstrassen einschließlich der notwendigen Schutzstreifen im Grundbuch einzutragen.</p>
<p>8</p>	<p><b>Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB</b></p>
	<p>Anliefer- und Entsorgungsbereiche sind abzuschirmen bzw. einzuhausen, um die Richtwerte der TA Lärm für die relevanten Immissionsorte einzuhalten. Die Notwendigkeit und der Umfang der zu treffenden Maßnahmen sind entsprechend dem hochbaulichen Entwurf im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens auf zu zeigen / nachzuweisen.</p> <p>Die folgenden schalltechnisch relevanten Untersuchungs- und Nutzungsparameter für die Planfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gelten als schallschutztechnische Voraussetzungen für den vorgesehenen Nutzungen in den Sondergebieten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Nutzung der innerhalb der Sonstigen Sondergebiete festgesetzten Stellplatzanlage in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr (Installation einer Zufahrtssperre),</li> <li>- kein Anlieferverkehr innerhalb der Sonstigen Sondergebiete in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr,</li> <li>- Asphaltierung der Fahrgassen auf dem vorgesehenen Parkplatz. Gepflasterte Stellplatzflächen durch Trennung von Stellplatzdoppelreihen so zu gestalten, dass eine Queren dieser Flächen mit Einkaufswagen nicht möglich ist,</li> <li>- auf dem Gebäudedach oder an Außenwänden installierte ablufttechnische Anlagen des Verbrauchermarktes sind schalltechnisch so auszulegen, dass an den jeweils nächstgelegenen Wohnhäusern ein Immissionsschallpegel von <math>L_p \leq 30 \text{ dB(A)}</math> eingehalten wird,</li> <li>- kein Saalbetrieb bei einer gastronomischen Nutzung innerhalb des Sondergebietes 3.</li> <li>- Kein Betrieb der Schank- und Speisewirtschaften nach 22:00 Uhr.</li> </ul>

Die Möglichkeit von Abweichungen hiervon ist durch eine schalltechnische Untersuchung bzgl. ihrer Verträglichkeit mit den Richtwerten der TA Lärm für die relevanten wohngenutzten Immissionsorte in der Nachbarschaft der Sondergebiete im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Bauliche Lärmschutzvorkehrungen für Büro-, Arbeits- und Kommunikationsräume der geplanten Märkte und Dienstleistungseinrichtungen im SO1, SO2 und SO3 werden insoweit erforderlich, dass für Büroräume und ähnliche Nutzungen sich nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) eine Anforderung an das resultierende Schalldämmmaß für Außenbauteile von 40 dB(A) ergibt, um gesunde Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu bringen.



Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist zur Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm für Wohngebiete an der östlich des Plangebietes gelegenen Grundschule eine Schallschutzeinrichtung mit 2 m Höhe ab Geländeoberfläche zu errichten. Es ist auf dichte Anschlüsse an Boden und Wänden zu achten, um Schalldurchstrahlungen durch Undichtigkeiten zu vermeiden. Das Schalldämm-Maß der Einrichtung muss mindestens  $RW = 25$  dB betragen.

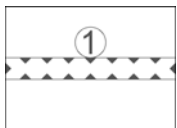
Die Herstellung der Lärmschutzwand muss vor Inbetriebnahme der Nutzungen im SO 1 erfolgen.

Die Schallschutzeinrichtung muss im Bereich / entlang der überbaubaren Grundstücksfläche nicht errichtet werden, wenn eine bauliche Anlage mit mindestens 2,00 m Höhe die Schallschutzerfordernisse erfüllt.



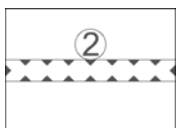
Folgende passive Immissionsschutzmaßnahmen für die Neubebauung und wesentlichen Umbauten und / oder Nutzungsänderungen im Bestand in dem gekennzeichneten Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind vorzusehen:

- Schaffung von Hauptbaukörpern mit Zwischenbaukörpern zum Schutz des dahinterliegenden Außenwohnbereiches;
- Ausrichtung / Anordnung der besonders schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume sowie der Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zur lärmabgewandten Ost- / Südseite;
- Berücksichtigung von schallgedämmten Außenwänden, Dächern und Fenstern, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden.



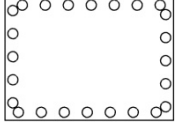
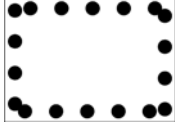
Lärmschutzwand, mindestens 5,00 m hoch und 50,00 m lang.

Die Forderung nach einer Lärmschutzwand entfällt, wenn ein Gebäude errichtet wird, das in seinen Abmessungen mindestens der Lärmschutzwand entspricht.



Lärmschutzwand, mindestens 2,00 m hoch innerhalb der gesamten gekennzeichneten Fläche. Es ist auf dichte Anschlüsse an Boden und Wänden zu achten, um Schalldurchstrahlungen durch Undichtigkeiten zu vermeiden. Das Schalldämm-Maß der Einrichtung muss mindestens  $RW = 25$  dB betragen. Die Herstellung der Lärmschutzwand muss vor Inbetriebnahme der Nutzungen im SO 1 und SO 2 erfolgen.


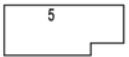


Die Forderung nach einer Lärmschutzwand entfällt, wenn innerhalb des SO 3 die betriebsungebundene Bestands-Wohnnutzung aufgegeben wird.

9	<p><b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB</p>
  	<p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB</p> <p>Die PKW-Stellplatzflächen sind in einem regelmäßigen Raster zu begrünen. Je angefangene 4 ebenerdige PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind Baumarten 2. Ordnung wie z.B. Feldahorn, Spitzahorn, Hainbuche, Sorbus i.S. oder Crataegus i.S. zu verwenden. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12m<sup>3</sup> Pflanzgrube) anzulegen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,00 m (lichtes Maß) anzulegen. Die Pflanzbeete dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden. Zusätzlich sind die Baumscheiben mit Einrichtungen zum Schutz der Baumstämme gegen das Befahren von ein- und ausparkenden PKW zu versehen. Die Baumpflanzung kann auch innerhalb der im Sondergebiet festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgen.</p> <p>Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB</p>
10	<p><b>Örtliche Bauvorschriften</b> gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW</p>
FD/GD max.38°	<p><b>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Dächer-</b></p> <p><b>Dachform und Dachneigung</b></p> <p>nur Flachdach / Geneigtes Dach mit maximal 38° Dachneigung zulässig</p> <p>Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile z.B. Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen.</p> <p><b>Werbeanlagen</b></p> <p>Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke der L 934 ansprechen sollen, sind nicht zulässig.</p>

11	<p><b>Maßnahmen zum Ausgleich</b> gem. § 9 (1a) BauGB</p>
	<p>Bei der Durchführung von Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten und als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufzunehmen:</p> <p>1) Abriss von Gebäuden außerhalb der Fortpflanzungszeit und der Überwinterungszeit im Zeitraum von September bis Oktober. Sollte bei dem Abriss festgestellt werden, dass Fledermäuse das Gebäude in diesem Zeitraum als Tagesquartier nutzen, sind die Abrissarbeiten sofort einzustellen. Für das weitere Vorgehen ist ein Gutachter einzuschalten, der 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. Abriss von Gebäuden im Zeitraum von November bis August nur, wenn vorher ein Sachverständiger bei einer Überprüfung des jeweiligen Gebäudes festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass das Gebäude nicht von Vögeln oder Fledermäusen als Fortpflanzungsstätte oder von Fledermäusen als Winterquartier genutzt wird.</p> <p>2) Rodung von potenziellen Höhlenbäumen außerhalb der Fortpflanzungszeit und der Überwinterungszeit in der Zeit von September bis Oktober. Eine Fällung von potenziellen Höhlenbäumen im Zeitraum November bis August nur, wenn vorher ein Sachverständiger festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass der jeweilige Baum nicht von Vögeln und Fledermäusen als Fortpflanzungsstätte oder von Fledermäusen als Winterquartier genutzt wird.</p> <p>3) Rodung von Gebüsch und Hecken nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar.</p>
	<p><b>Sonstige Hinweise</b></p>
	<p>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.</p>



	<p>Es wird empfohlen, den Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.</p> <p>Nach dem Gutachten zum ehemaligen Tankstellenstandort „An der Windflöte 46“ (Untersuchung von Untergrundverunreinigungen, Ehemalige Tankstelle „An der Windflöte 46“, Institut für Umwelt-Analyse, Bielefeld, September 1999) besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Dennoch sind trotz der durchgeführten Untersuchungen (punktueller Bestandsaufnahmen) kleinräumige Verunreinigungen des Untergrundes nicht völlig auszuschließen. Sollten somit wider Erwarten auffälliges Bodenmaterial, alte Tanks, Benzinabscheider, Rohrleitungen etc. beispielsweise im Zusammenhang mit den Bauarbeiten angetroffen werden, ist das Umweltamt der Stadt Bielefeld zur Festlegung der weiteren Vorgehensweise unverzüglich zu unterrichten.</p> <p>Im Bereich des Bebauungsplanes ist das Grundwasser durch chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) und Nickel verunreinigt. Sollte eine Nutzung des Grundwassers beabsichtigt sein, ist das Umweltamt der Stadt Bielefeld ebenfalls vorab rechtzeitig zu beteiligen.</p> <p>Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle - Tel. 0521/512301 - oder die Polizei - Tel. 0521/5450 - zu benachrichtigen.</p> <p>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. Der Eigentümer der privaten Grundstücks-/Verkehrsflächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitung gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z.B. Lärmschutzwahl) vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 01) auszuführen, sodass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können.</p> <p>Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gem. Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren. Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i. d. R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1,00 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z.B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1,00 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und Außenhaut der Versorgungsanlage</p>
--	---

	<p>nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.</p> <p>Vom Grundstückseigentümer ist eine private Regenwasserbehandlung vorzunehmen sofern das von dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser aufgrund der vorgesehenen Nutzung als Nahversorgungszentrum (Lebensmittelmarkt, ergänzt durch kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote, Parkplätze mit häufiger Frequentierung, abflusswirksame Lagerflächen) der Kategorie II bzw. III der Anlage 1 des Rd. Erlasses des MUNLV vom 26.05.2004 „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ zuzuordnen ist. Es ist eine private Rückhaltung für das Gesamtgebiet vorgesehen, wobei die Regenwasserbehandlung der Regenrückhaltung vorzuschalten ist. Der private Betreiber der Anlage muss deren ordnungsgemäße Funktion und Wartung, auch nach einem Eigentümerwechsel oder nach einer eventuellen Grundstücksteilung, sicherstellen. Voraussetzung für diese Lösung ist ein Antrag zum „Anschluss einer Grundstücksentwässerungsanlage“ sowie nachfolgend eine entsprechende bauliche Umsetzung durch den Investor.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich unserem Produktionsbüro Bielefeld, Philipp-Reis-Platz 1, 33602 Bielefeld, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.</p>
	<p><b>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</b></p>
<p>z.B. </p> <p></p> <p></p> <p>1277</p> <p></p>	<p>Maßzahl (in m)</p> <p>vorhandene Bebauung</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenze</p> <p>Flurstücksnummer</p> <p>abzubrechendes Gebäude Hinweis: Das Gebäude ist in seiner heutigen Nutzung vor Inbetriebnahme der Nutzungen im SO 1 und SO 2 aufzugeben / abzubrechen. Eine Nutzung als Nebengebäude, Garage ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes dauerhaft zulässig.</p>