Anlage

B	**Bebauungsplan Nr. II/V 8 „Wohnen an der Loheide“** - Übersichtspläne, Planzeichnung und Legende - Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung - Kurzbegründung Planungsstand: Vorentwurf, Juli 2015

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Jöllenbeck

Bebauungsplan Nr. II/V 8
„Wohnen an der Loheide“

- Erstaufstellung -

Verfahrensstand: Vorentwurf Juli 2015

LAGE IM STADTBEZIRK

Inhaltsverzeichnis:

Bebauungsplan Nr. II/V 8 „Wohnen an der Loheide“, Erstaufstellung

I. Übersichtspläne, Planzeichnung und Legende

1. Übersichtsplan
2. Abgrenzungsplan
3. Luftbild Bereich Engersche Straße / Loheide
4. Gestaltungsplan und Zeichenerklärung
5. Planzeichnung Vorentwurf Nutzungsplan Bebauungsplan Nr. II/V 8
6. Angabe der Rechtsgrundlagen
7. Vorentwurf Nutzungsplan Bebauungsplan Nr. II/V 8 - Planzeichenerklärung gemäß § 9 BauGB und BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage
8. Hinweise zur Beachtung

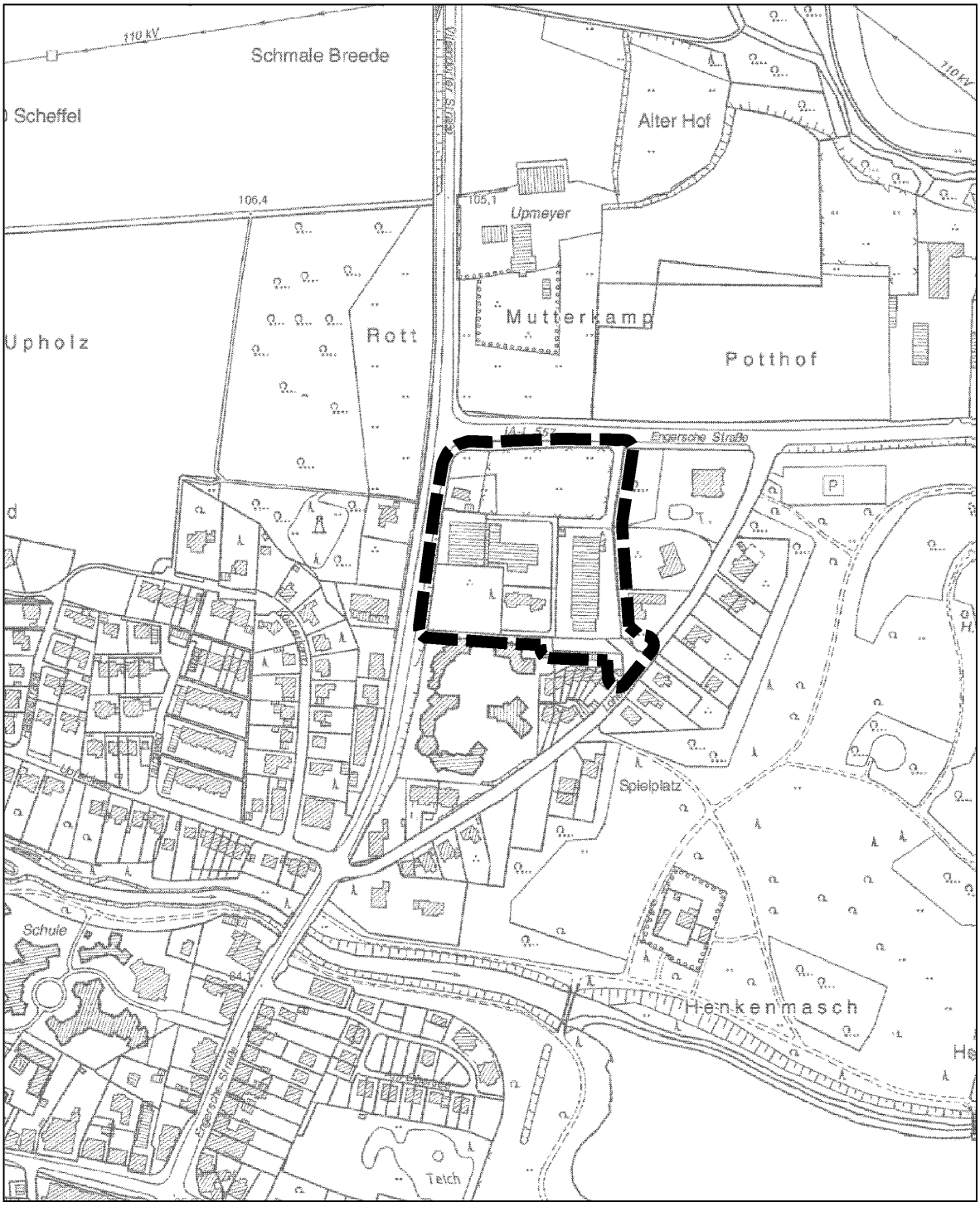
II. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung - Kurzbegründung
(Hinweis: weitere Gliederung siehe dort)

1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II/V 8 „Wohnen an der Loheide“ und Planverfahren
2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans
3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben
4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation
5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplans und abwägungsrelevante Aspekte
6. Bodenordnung
7. Finanzielle Auswirkungen
8. Flächenbilanz

Verfasser: Tischmann Schrooten, Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung,
Rheda-Wiedenbrück, unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.42

I. Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen

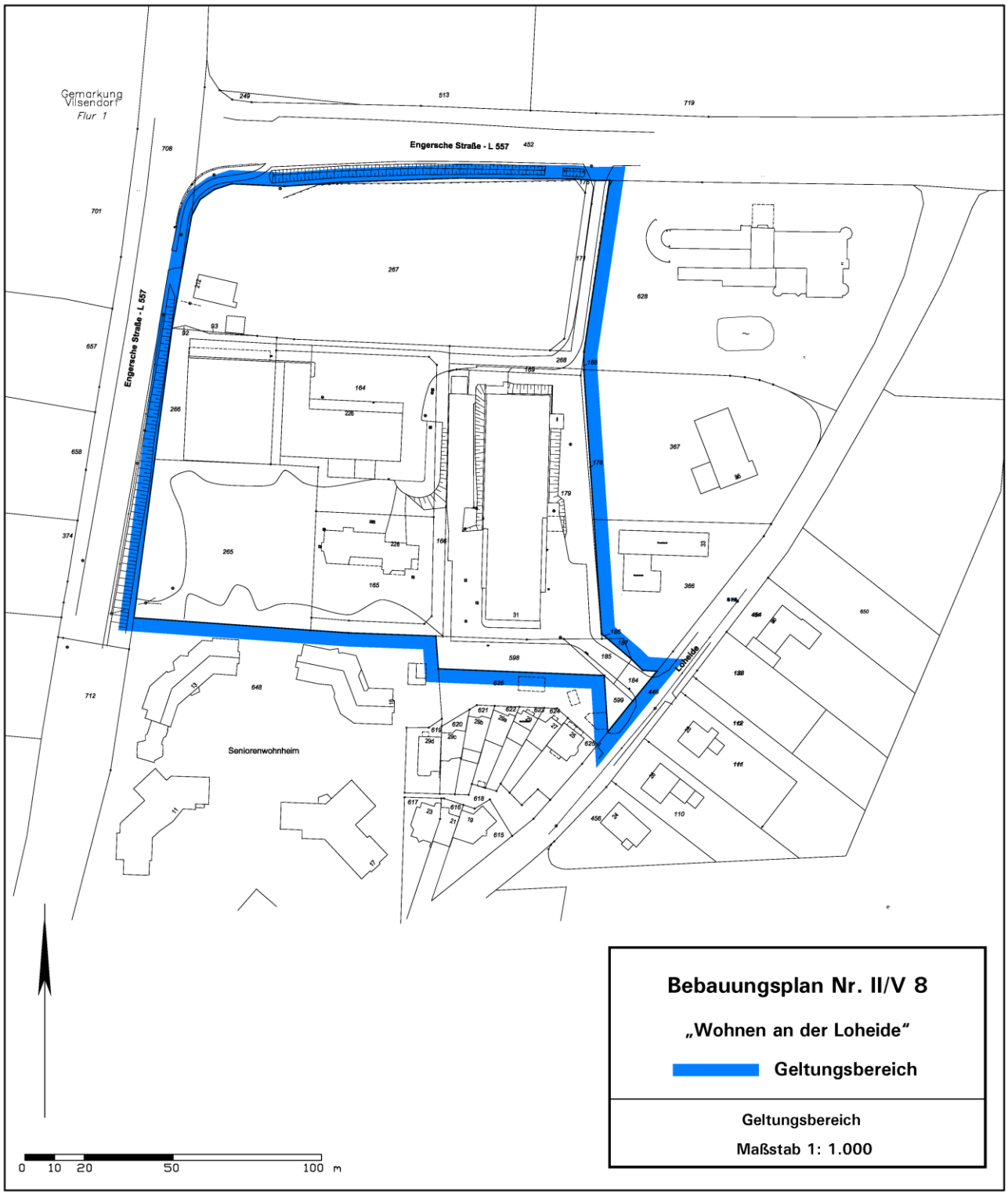
1. Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. II/V 8 „Wohnen an der Loheide“
Übersichtsplan, Auszug aus der DGK 5, Maßstab im Original 1:5.000

N

2. Abgrenzungsplan



Bebauungsplan Nr. II/V 8 „Wohnen an der Loheide“
Geltungsbereich, Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

N

3. Luftbild Bereich Engersche Straße / Loheide

Bestandssituation, Luftbild, ohne Maßstab (Online-Kartendienst Stadt Bielefeld)

4. Gestaltungsplan

Architekt
Dipl.-Ing. (FH)
Ralf Cziesla

Am Hagen 12
32584 Löhne

Städtebaulicher Rahmenplan, Fortschreibung durch Arch.Büro Cziesla, 13.07.2015;
Planungsstand: Vorentwurf Juli 2015, Maßstab im Original 1:1.000, verkleinert

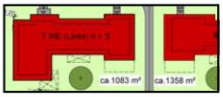
N

Gestaltungsplan, Zeichenerklärung

geplante Bebauung mit möglicher Grundstückteilung:

- Einzelhäuser mit Garage/Carport

- Doppelhaus mit Garage/Carport



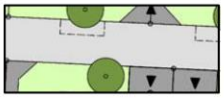
- Gruppe mit 3 Mehrfamilienhäusern (7 bzw. 8 Wohneinheiten)

Geschossigkeit:

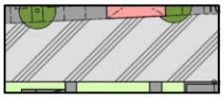
I - 1 Vollgeschoss

II - 2 Vollgeschosse

II + S - 2 Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss

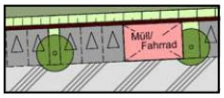


öffentliche Erschließungsstraße/Wohnstraße mit Stellplätzen

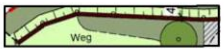


private Erschließungsfläche

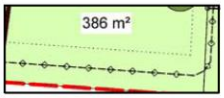
Fußweg zur Ampelkreuzung im Nordwesten



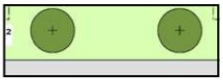
Stellplatzsammelanlage



geplante Lärmschutzwand – einzugrünen



geplante Leitungstrasse im Südwesten (Regen/Schmutzwasser)

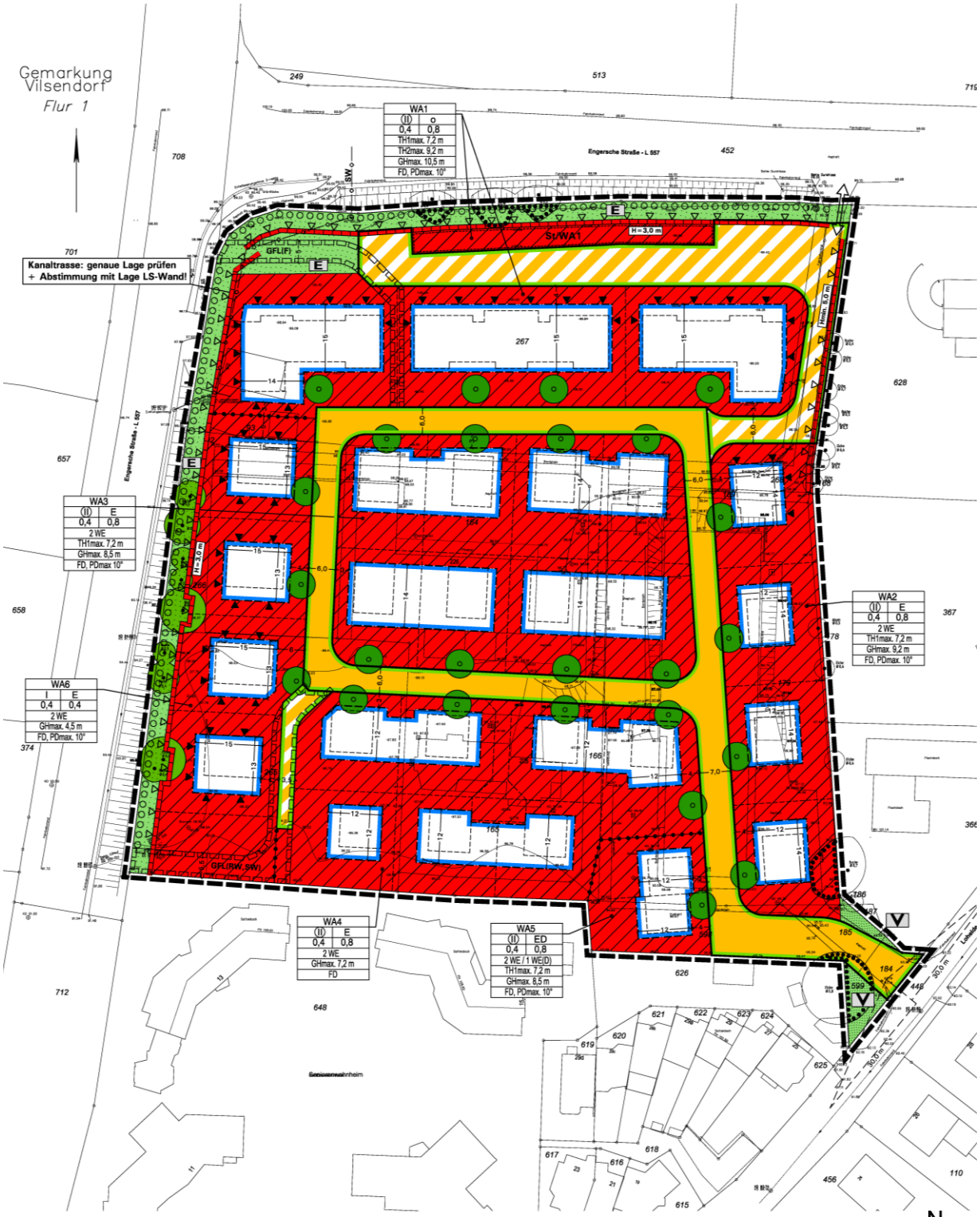


Baumpflanzungen

bestehende Bebauung im Umfeld

Planbereich

5. Planzeichnung Vorentwurf Nutzungsplan Bebauungsplan Nr. II/V 8



Bebauungsplan Nr. II/V 8 „Wohnen an der Loheide“,
Nutzungsplan Vorentwurf Juli 2015, Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

6. Angabe der Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154),

Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294),

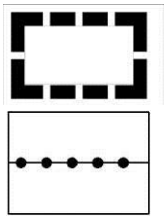
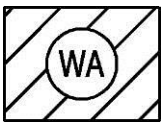
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV. NRW. S. 208).

<u>Anmerkungen und Hinweise</u>:

Soweit bei den Festsetzung von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 Absätze 4 - 10 BauNVO getroffen sind, sind die §§ 2 bis 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans.

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

7. Vorentwurf Nutzungsplan Bebauungsplan Nr. II/V 8 - Planzeichenerklärung gemäß § 9 BauGB und BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage

0	**Abgrenzungen**
	0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß § 9 (7) BauGB 0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten oder sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO - soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster oder dergleichen ergibt -
1	**Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 **2 WE** **1 WE(D)**	1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO *Hinweis: Teilflächen WA1 bis WA6 nach Nutzungsmaßen etc. gegliedert.* 1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB, maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus, bei Doppelhäusern 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte
2	**Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,4 **0,8** **II**	2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier maximal 0,4 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO Zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, hier maximal 0,8 2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z) im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO Zahl der Vollgeschosse, zwingend, hier zwingend zwei Vollgeschosse (je nach Gesamthöhe ggf. mit Staffelgeschoss - siehe 2.4)

I Zahl der Vollgeschosse, hier maximal ein Vollgeschoss

II Zahl der Vollgeschosse, hier maximal zwei Vollgeschosse

2.4 Höhe baulicher Anlagen
gemäß §§ 16, 18 BauNVO

Die zulässige maximale Traufhöhe oder Gebäude-/Firsthöhe ergibt sich für die Teilbauflächen aus dem jeweiligen Eintrag in den Nutzungsschablonen WA1 bis WA6 in der Plankarte:

2.4.1 Maximal zulässige Traufhöhe in Meter,

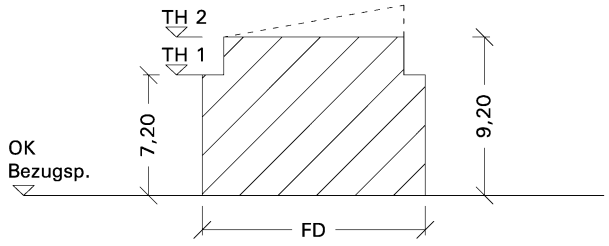
TH_1max. 7,2 m

- TH_1 = maximale Traufhöhe der Außenkante Außenfassade der Gebäude (einschließlich Oberkante Brüstung über dem Obergeschoss bei Staffelgeschossen und Oberkante Attika bei einem Flachdach ohne zusätzliches Staffelgeschoss), z.B. 7,2 m

TH_2max. 9,2 m

- TH_2 = maximale Traufhöhe des Staffelgeschosses im WA1: 9,2 m

Prinzipskizze zu TH_1 und TH_2:



TH 1 = max. Höhe OK Brüstung über Vollgeschoss
TH 2 = max. TH Staffelgeschoss
FD oder PD

GHmax. 10,5 m 2.4.2 Maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter, hier z.B. 10,5 m

2.4.3 Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

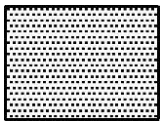
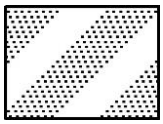
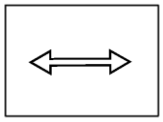
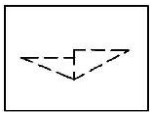
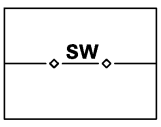
Obere Bezugspunkte:

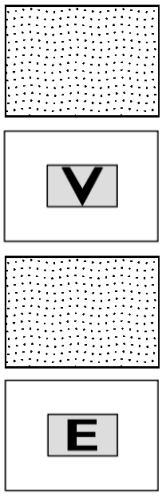
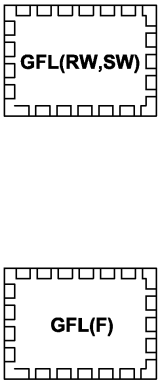
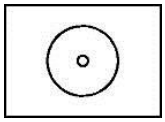
Traufhöhe:
- Bei Flachdächern Oberkante Attika oder bei Flachdach mit Staffelgeschoss Oberkante Brüstung über dem Obergeschoss gemäß 2.4.1.
- Bei Pultdächern Schnittkante der Außenfläche der Außenwand der niedrigeren Wandseite mit der Oberkante der Dachhaut. Die Traufhöhe der höheren Seite (= Oberkante Dach) wird hiervon abweichend durch die zulässige Gebäudehöhe GHmax. bestimmt.

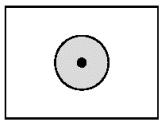
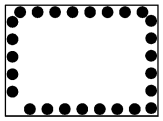
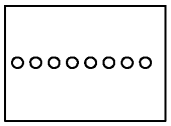
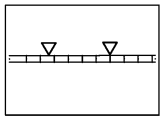
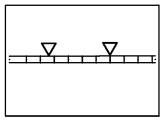
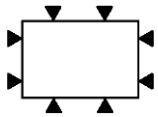
Gebäudehöhe:
Bei Gebäuden mit Flachdach oberster Abschluss der Wand (= Oberkante Attika, ggf. auch über Oberkante Staffelgeschoss), bei Pultdächern Oberkante Dach der höheren Dachseite (s.o.)

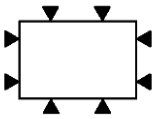
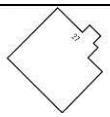
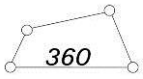
Unterer Bezugspunkt:
- Mittlere Höhe (= Mittelwert) der zwei höchsten Punkte der Oberkante Fahrbahn/Gehweg in Höhe der zwei Grundstückseckpunkte

	mit der Straßenbegrenzungslinie der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (Oberkante fertige Straße, bei Ausbau im Trennungsprinzip: Oberkante Gehwegrand). Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.
3	**Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen** gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB
	3.1 <u>Bauweise</u> gemäß § 22 BauNVO
o	Offene Bauweise
E	Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
E D	Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	3.2 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> gemäß § 23 BauNVO
– — · — — · –	Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
	3.3 <u>Nicht überbaubare Grundstücksfläche und Einschränkung für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)</u> gemäß § 23 (5) BauNVO Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von diesen zu wahren, der gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten, heimischen Gehölzen als Hecke (z.B. Buchenschnitthecke) oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.
4	**Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB
	4.1 <u>Fläche für Gemeinschaftsstellplatzanlagen</u> gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB
---------- **St/WA1** ----------	Fläche für Gemeinschaftsstellplatzanlagen einschl. ergänzender Nebenanlagen wie Mülltonnen-/Fahrradstellplätze, zugeordnet zu den Gebäuden im WA1. Weitere Stellplätze, Garagen und Carports können gemäß § 23 (5) BauNVO zugelassen werden. *Hinweis: Festsetzung 3.3 ist zu beachten.*

5	**Verkehrsflächen und Sichtfelder** gemäß § 9 (1) Nr. 10, 11 BauGB
	5.1 Begrenzungslinie öffentlicher und privater Verkehrsflächen
	5.2 Straßenverkehrsflächen, öffentlich
	5.3 Straßenverkehrsflächen, privat
	5.4 Ein-/Ausfahrten, Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen Ein-/Ausfahrten zur L 557 sind unzulässig. Im Nordosten kann in dem mit Pfeil gekennzeichneten Bereich als Ausnahme ggf. eine Notzufahrt (Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge) zugelassen werden, Voraussetzung: eindeutige Sperrung für den Regelverkehr durch eine fest installierte Zaun-/Toranlage im Anschluss an die Lärmschutzwand an der L 557.
	5.5 Sichtfelder als freizuhaltende Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB i.V.m. § 23(5) BauNVO). Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
6	**Versorgungsflächen, Führung von Versorgungsleitungen und Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** gemäß § 9 (1) Nr. 12, Nr. 13 und Nr. 14 BauGB
	6.1 Leitungstrassen
	vorhandener Schmutzwasserkanal
n.n.	geplanter Schmutz- und Regenwasserkanal *Hinweis: Vorhandene und geplante Leitungstrassen werden im weiteren Verfahren gemäß digitaler Grundlage bzw. nach Einmessung übernommen.*

7	**Grünflächen** gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB
	7.1 <u>Öffentliche Grünfläche</u> Zweckbestimmung Verkehrsgrün 7.2 <u>Private Grünfläche</u> Zweckbestimmung Gebietseingrünung
8	**Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB
	8.1 <u>Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten</u> Die Fläche im gekennzeichneten Bereich im Südwesten ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Bielefeld für Anlage und Unterhaltung der Regen-/Schmutzwasserkanalisation zu belasten. 8.2 <u>Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten</u> Die Fläche im gekennzeichneten Bereich im Nordwesten ist mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit mit Anschluss an die Ampelanlage an der L 557 und an die Planstraße (öffentliche Verkehrsfläche) im Plangebiet zu belasten. Die genaue Wegeführung kann in Abstimmung mit der Stadt Bielefeld soweit erforderlich verändert werden.
9	**Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen** gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
	9.1 <u>Anpflanzung standortgerechter, heimischer Bäume auf Privatgrundstücken entlang der Planstraße</u> gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

 	9.2 <u>Erhalt von Bäumen</u> sowie <u>Erhalt der in das Plangebiet hereinragenden Kronentraufen von erhaltenswerten Bäumen auf Nachbargrundstücken</u> gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB
	9.3 <u>Anpflanzung und fachgerechte Pflege einer Baumhecke,</u> gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB, Standortgerechte Eingrünung der LS-Wand entlang der L 557, vorhandener standortgerechter Bestand ist einzubeziehen und kann angerechnet werden. *Hinweis: Anpflanzungen in Höhe der Kanaltrasse im Nordwesten werden im weiteren Planverfahren abgestimmt.*
10	**Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB
 **H = 3,0 m**	10.1 <u>Aktiver Schutz vor Verkehrslärm: Lärmschutzwand, Höhe 3,0 m</u> Schallschutzanlage als Schallschutzwand entlang der L 557, teilweise kombiniert mit begrünten Nebenanlagen im WA1, Höhe gemäß Planeintrag über dem jeweiligen vorhandenen Gelände der anschließenden Wohnbaufläche, hier 3,0 m über Gelände Wohnbaufläche. *Hinweis: Die genaue Anordnung in Höhe der Kanaltrasse im Nordwesten wird im weiteren Planverfahren abgestimmt.*
 **Hmin 5,0 m**	10.2 <u>Aktiver Schutz vor Gewerbe: Lärmschutzwand, Höhe mind. 5,0 m</u> Schallschutzanlage als Schallschutzwand entlang der Nachbargrenze zum Hotelbetrieb, Höhe gemäß Planeintrag über dem jeweiligen vorhandenen Gelände der anschließenden Wohnbaufläche, hier mindestens 5,0 m über Gelände Wohnbaufläche. *Hinweis: Die genaue Anordnung und Höhe wird im weiteren Planverfahren abgestimmt.*
	10.3 <u>Passiver Schallschutz/Architektonische Selbsthilfe</u> Ergänzende Grundrissgestaltung und „Architektonische Selbsthilfe“ bei den durch Verkehrslärm und durch Gewerbelärm (Hotelbetrieb) vorbelasteten Baukörpern in den gekennzeichneten Baufeldern, siehe auch Pkt. 12.1. *Hinweis: Das Schallgutachten wird derzeit erstellt und abgestimmt. Einzelheiten sind im weiteren Planverfahren aufzunehmen, voraussichtlich werden im Entwurf Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 aufgenommen.*

11		**Örtliche Bauvorschriften** gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB
FD PDmax. 10°	11.1 11.1.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW Dachform und Dachneigung In den Teilbauflächen des WA sind gemäß Eintrag in der Planzeichnung für die Hauptbaukörper folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig: - Flachdach (FD) mit maximal 5° Dachneigung, - Pultdach (PD) mit maximal 10° Neigung der Dachfläche *Hinweis: Teilbereiche WA1 und WA2 mit zulässigem Staffelgeschoss über dem II. OG, hier möglich durch entsprechende Trauf-/Gebäudehöhen.*
12		**Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise** gemäß § 9 (5) und (6) BauGB
	12.1	Kennzeichnungen nach § 9 (5) Nr. 1 BauGB Vorbelastung der Baukörper in den äußeren Bauzeilen im Plangebiet im Westen und im Norden durch Verkehrslärm der L 557 Engersche Straße sowie durch den im Nordosten angrenzenden Hotelbetrieb, siehe auch Pkt. 10.
13		**Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**
		vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- 11 -		Maßangaben in Meter, hier z.B. 11,0 m
		vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer
– – – –		vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
96,11		Eingemessene Höhen in Meter über NHN, z.B. 96,11 m (Vermessungsbüro Meyer, 02/2014)
		Eingemessene Baumstandorte, z.B. Buche (Vermessungsbüro Meyer, 02/2015)
n.n.		Vorhandene Kanaltrassen m angrenzenden Bereich *Hinweis: wird zum Entwurf gemäß digitalem Datenbestand der Stadt Bielefeld übernommen.*

8. Hinweise zur Beachtung

8.1 **Bodendenkmale:** Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/5200250, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage unverändert zu erhalten.

8.2 **Altlasten und Bombenblindgänger:** Altlasten sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz besteht grundsätzlich die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn derartige Feststellungen bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.
Im Planverfahren wird der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg um Überprüfung vorliegender Unterlagen auf eventuelle Kampfmittelhinweise gebeten. Da Kampfmittelfunde grundsätzlich nicht vollständig ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten 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.

8.3 **Leitungs- und Unterhaltungsrechte für Regenwasserkanäle zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld:** Die Stadt Bielefeld bzw. der Umweltbetrieb sind 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 und der angrenzenden Grundstücksflächen dürfen in einem Abstand von 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere dürfen diese Duldungsstreifen 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 01) auszuführen, so dass schwere Lkw (Spülfahrzeuge etc.) den Privatweg schadlos befahren können.

8.4. **Artenschutz:** Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Landschaftsgesetzes NRW zu beachten. Gehölze sind allgemein außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit gehölzgebundener brütender Vogelarten vom 1. März – 30. September d.J. zu beseitigen.
Um im Zuge der Erschließungsphase ein Tötungs- und Verletzungsrisiko für gehölz- und gebäudenutzende Vögel auszuschließen, sind Baumfällungen, Gehölzrodungen und Gebäudeabrisse im Winterhalbjahr außerhalb der Fortpflanzungszeit vom 1. März – 30. September d.J. durchzuführen oder zu entfernende Gehölze und abzureißende Gebäude sind vor der Maßnahme auf Nutzung durch Vögel zu untersuchen. Um ein Tötungs- und Verletzungsrisiko für Fledermäuse auszuschließen, sind abzureißende Gebäude unmittelbar vor dem Abriss auf eine Nutzung durch Fledermäuse zu untersuchen. Der Abriss sollte möglichst in der Zeit von August bis Ende Oktober durchgeführt werden, da zu dieser Zeit die Wochenstuben aufgelöst sind, die Tiere sich aber noch nicht in der Winterruhe befinden.

8.5 <u>Ökologische Belange und Niederschlagswasser:</u> Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen.

Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses nicht im Entwässerungskonzept ausdrücklich genehmigt worden ist.