

## Anlage

**C**

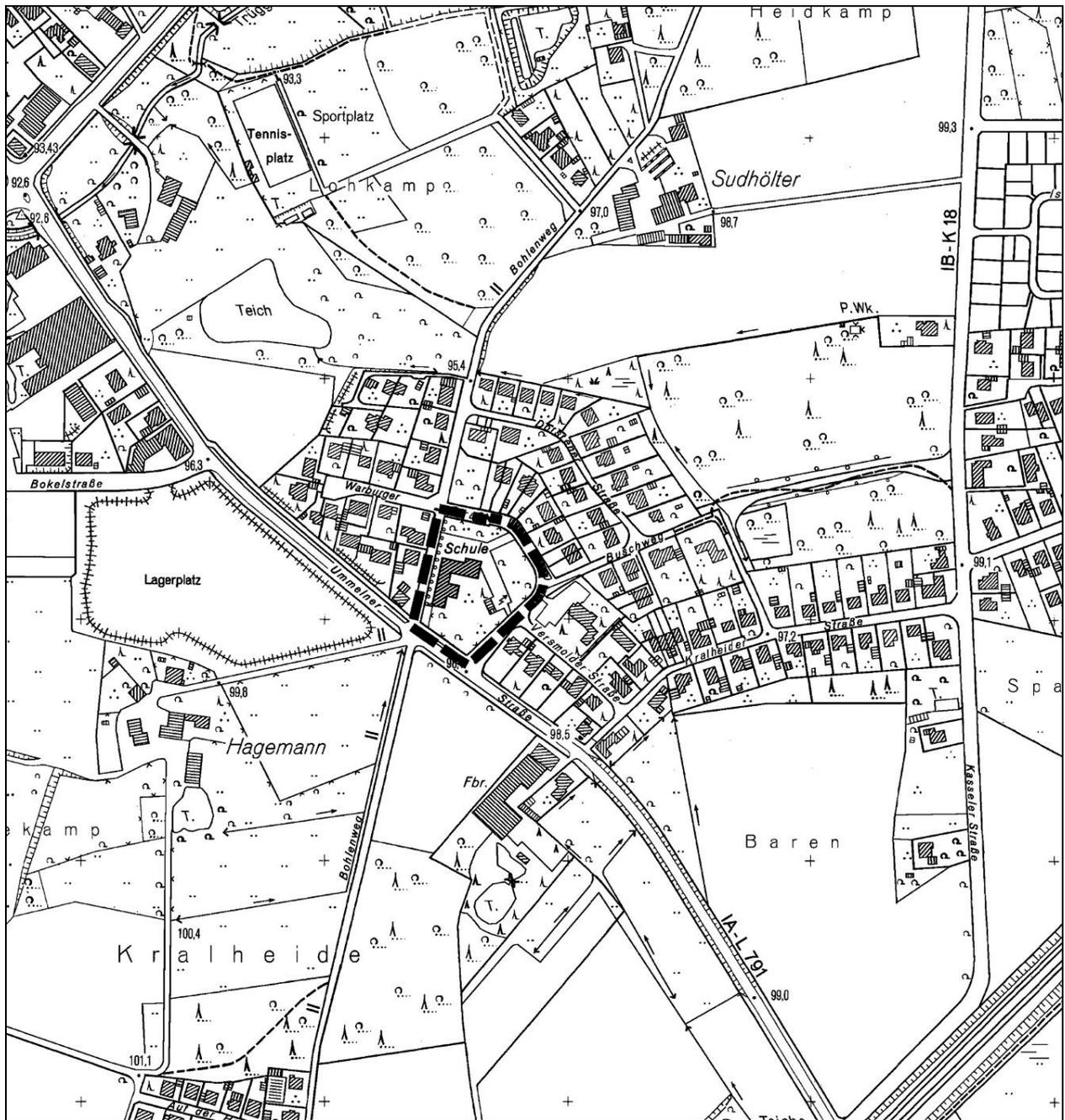
### **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / U 6 „Warburger Straße“**

- Übersicht des Geltungsbereiches (Maßstab 1:5.000)
- Abgrenzungsplan (ohne Maßstab)
- Bestandsplan (ohne Maßstab)
- Gestaltungsplan (ohne Maßstab)
- Nutzungsplan (ohne Maßstab)
- Angabe der Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt

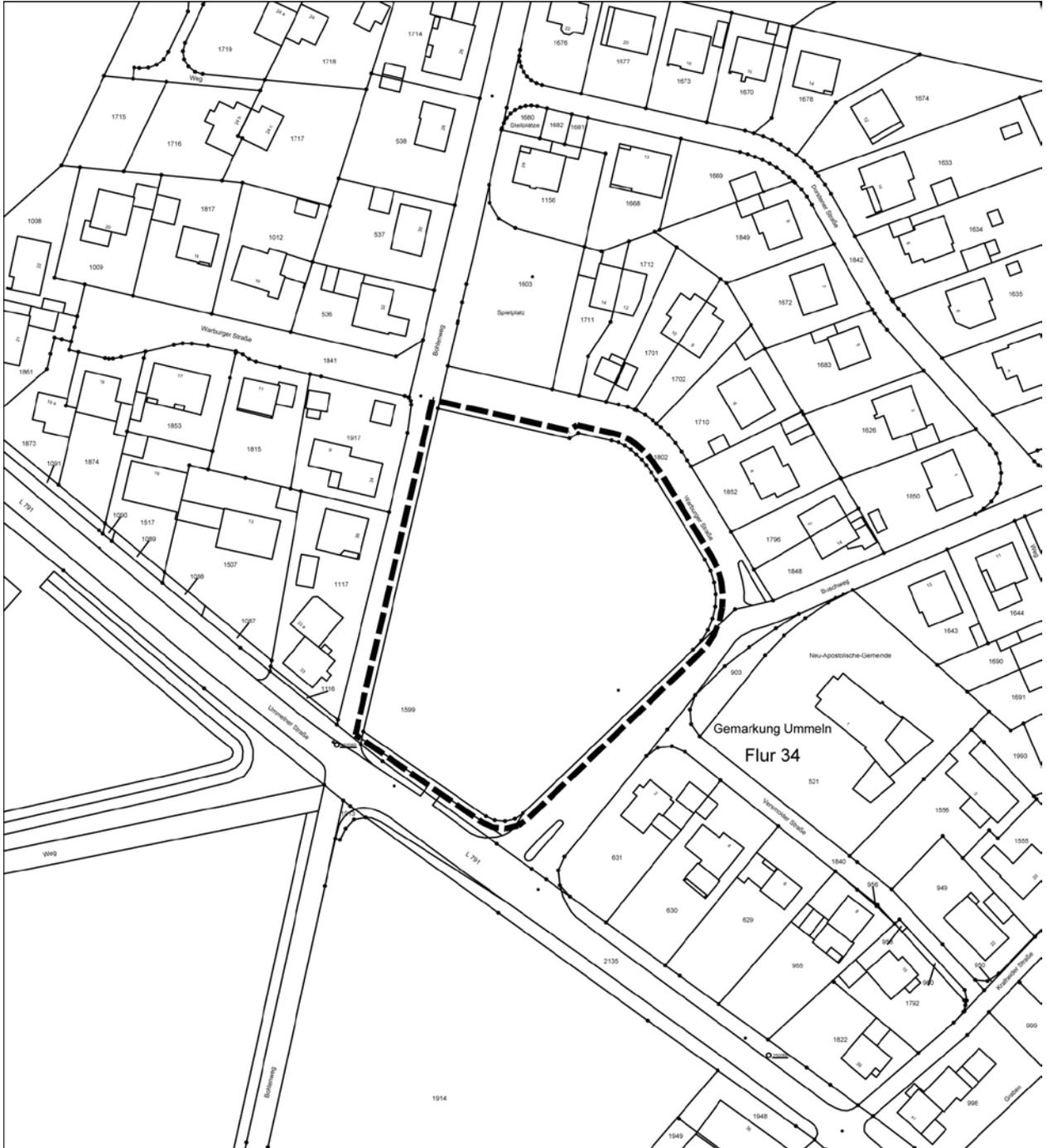
**Satzung**

# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / U 6 „Warburger Straße“ Übersicht des Geltungsbereiches - Maßstab 1:5.000

Stand: 2008, Hinweis: Das abgerissene Schulgebäude ist in der Grundkarte noch dargestellt.



# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / U 6 „Warburger Straße“ Abgrenzungsplan (ohne Maßstab)



# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / U 6 „Warburger Straße“ Bestandsplan (ohne Maßstab) - Stand: Satzung



# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / U 6 „Warburger Straße“ Bestandsplan Legende



Grundstücksfläche



bauliche Anlagen



Baum

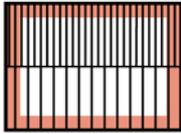
Hinweis:

Das mit einem \* gekennzeichnete Buswartehaus ist nicht lagegenau.

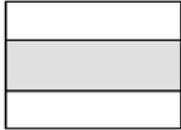
# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / U 6 „Warburger Straße“ Gestaltungsplan (ohne Maßstab) - Stand: Satzung



# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / U 6 „Warburger Straße“ Gestaltungsplan Legende



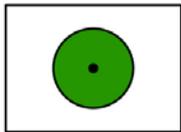
Vorschlag für neues Gebäude  
mit Firstrichtung und geneigtem Dach



Private Verkehrsfläche



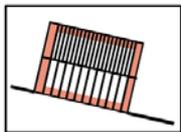
Private Grundstücksfläche



zu erhaltende Bäume



vorgeschlagene Grundstückseinteilung



Bebauung mit erforderlichen Lärmschutzelementen

## Hinweis:

Das mit einem \* gekennzeichnete Buswartehaus ist nicht lagegenau.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / U 6 „Warburger Straße“  
 Nutzungsplan (ohne Maßstab) - Stand: Satzung



# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / U 6 „Warburger Straße“

## Nutzungsplan Legende

### 0. Abgrenzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

### 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet  
gem. § 4 BauNVO

### 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- $\textcircled{0,8}$  Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen

TH 4,50m maximale Traufhöhe in Metern

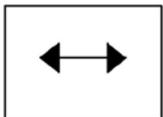
FH 10,50m maximale Firsthöhe in Metern

### 3. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

- o offene Bauweise
- $\triangle_{ED}$  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

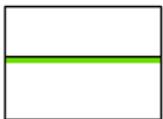


Baugrenze



Hauptfirstrichtung

### 4. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB



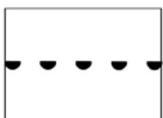
Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche (privat)

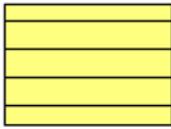


Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Buswartehaus



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Versorgungsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 12 BauGB und Führung unterirdischer Versorgungsleitungen gem. § 9 (1) Ziffer 13 BauGB



Flächen für Versorgungsanlagen



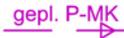
Zweckbestimmung: Elektrizität



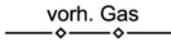
vorh. öffentlicher Mischwasserkanal



gepl. öffentlicher Mischwasserkanal

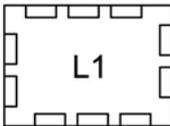


gepl. privater Mischwasserkanal

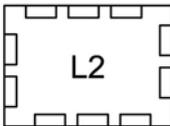


vorh. Gasversorgungslleitung

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB



Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger



Leitungsrecht zugunsten privater Dritter (Anlieger) zur technischen Grundstückerschließung (privater Mischwasserkanal, P-MK)



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten privater Dritter (Anlieger) zur Erschließung der Baugrundstücke

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB

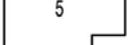


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25b BauGB



zu erhaltender Baum mit Kronentraufbereich

8. Sonstige Planzeichen

- 35-45°      Dachneigung
- GD          Geneigtes Dach
- z.B.       Maßzahl in Metern
-       vorhandene Bebauung
-       vorhandene Flurstücksgrenze
- 1599        Flurstücksnummer
- — —      Vorschlag Grundstückseinteilung
-       Grundwassermessstelle
-       überplanter Baum
-       zu erhaltender Baum mit Kronentraufbereich außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Füllschema der Nutzungsschablone

| <b>WA</b>                          |   | Art der baulichen Nutzung                                |  |
|------------------------------------|---|--|--|
| 0,4                                |  | Grundflächenzahl (GRZ)                                   | Geschossflächenzahl (GFZ)                                      |
| II                                 |  | Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche | Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche |
| GD    TH 4,50m<br>35-45° FH 10,50m |   | Anzahl der Vollgeschosse                                 | Bauweise   |
|                                    |   | Dachform<br>Dachneigung                                  | Traufhöhe<br>Firsthöhe   |

## Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);

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

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

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 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496).

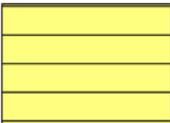
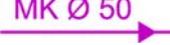
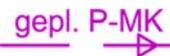
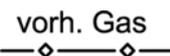
### Anmerkung

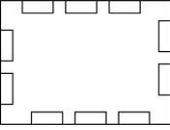
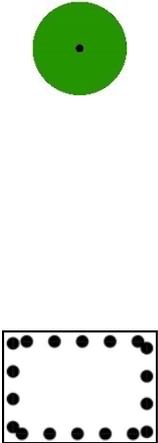
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

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.

|  |   |
|--|---|
|  | <b>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise</b>  |
| <b>0</b>   | <b>Abgrenzungen</b>   |
|           | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB  |
| <b>1</b>   | <b>Art der baulichen Nutzung</b><br>gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB   |
|           | <b>Allgemeines Wohngebiet</b> gem. § 4 BauNVO<br><br>Allgemein zulässig sind:<br><br><ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wohngebäude,</li> <li>2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,</li> <li>3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ol><br>Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO:<br><br><ol style="list-style-type: none"> <li>1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,</li> <li>3. Anlagen für Verwaltungen,</li> <li>4. Gartenbaubetriebe sowie</li> <li>5. Tankstellen.</li> </ol> |
| <b>2</b>   | <b>Maß der baulichen Nutzung</b><br>gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB   |
| 0,4<br> | 2.1 <b>Grundflächenzahl – GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ</b><br>gem. §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO<br><br>maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)<br><br>maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)   |
| II   | 2.2 <b>Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</b><br>gem. §§ 16 und 20 BauNVO<br><br>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß   |

|  |   |
|--|---|
| <p>TH 4,50m<br/>FH 10,50m</p>  | <p><b>2.3 Höhe baulicher Anlagen</b><br/>gem. §§ 16 und 18 BauNVO</p> <p>maximal zulässige Traufhöhe in Metern</p> <p>maximal zulässige Firsthöhe in Metern</p> <p><u>Unterer Bezugspunkt:</u><br/>Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der fertiggestellten Verkehrsfläche der Ummelter Straße im Kreuzungsbereich zum Buschweg.</p> <p><u>Oberer Bezugspunkt:</u><br/>Der obere Bezugspunkt ist für die Traufhöhe (TH) der Schnittpunkt der Fassadenaußenfläche mit der Oberkante der Dachhaut.<br/>Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist der oberste Abschluss der Dachhaut (Firstabdeckung).</p> <p>Eine Überschreitung der Traufhöhe für Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel im Sinne der Unterbrechung der Traufe ist auf maximal 1/3 der Baukörperlänge zulässig.</p> |
| <p><b>3</b></p>  | <p><b>Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen</b><br/>gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p>   |
| <p></p> <p></p> <p></p> | <p><b>3.1 Bauweise</b><br/>gem. § 22 BauNVO</p> <p>offene Bauweise</p> <p>nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p><b>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche</b><br/>gem. § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p> <p>Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen</p> <p><b>3.3 Stellung baulicher Anlagen</b></p> <p>Hauptfirstrichtung<br/>Die eingetragene Firstrichtung ist für die Hauptbaukörper verbindlich.</p>   |

|  |  |
|--|--|
| 4  | <b>Verkehrsflächen</b><br>gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB   |
| <br><br><br>   | <p>Straßenbegrenzungslinie</p> <p>Straßenverkehrsflächen (privat)</p> <p>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Buswartehaus</p> <p>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</p>  |
| 5  | <b>Versorgungsflächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 12 BauGB und<br><b>Führung unterirdischer Versorgungsleitungen</b> gem. § 9 (1)<br>Ziffer 13 BauGB   |
| <br><br><br><br><br> | <p>Flächen für Versorgungsanlagen</p> <p>Zweckbestimmung: Elektrizität</p> <p>vorh. öffentlicher Mischwasserkanal</p> <p>gepl. öffentlicher Mischwasserkanal</p> <p>gepl. privater Mischwasserkanal</p> <p>vorh. Gasversorgungsleitung</p> |

|   |  |
|---|--|
| <p style="text-align: center;"><b>6</b></p>   | <p style="text-align: center;"><b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b><br/>gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB</p>   |
|  <p style="text-align: center;"><b>L1</b></p> <p style="text-align: center;"><b>L2</b></p> <p style="text-align: center;"><b>GFL</b></p> | <p style="text-align: center;">Mit Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrechten zu belastende Flächen</p> <p style="text-align: center;">Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger</p> <p style="text-align: center;">Leitungsrecht zugunsten privater Dritter (Anlieger) zur technischen Grundstückerschließung (privater Mischwasserkanal, P-MK)</p> <p style="text-align: center;">Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten privater Dritter (Anlieger) zur Erschließung der Baugrundstücke</p>   |
| <p style="text-align: center;"><b>7</b></p>   | <p style="text-align: center;"><b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b><br/>gem. § 9 (1) Ziffern 20 und 25 BauGB</p>   |
|    | <p style="text-align: center;"><b>Baumerhalt</b></p> <p style="text-align: center;">Zu erhaltender Baum mit Kronentraufbereich (eingemessen)</p> <p>Die gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Jegliche, die Vitalität der zu erhaltenden Bäume beeinträchtigende Maßnahmen (wie Versiegelung, Bodenauftrag, Lagerung von Material etc.) sind im Schutzbereich untersagt. Als Schutzbereich gilt der jeweils aktuelle Kronentraufbereich zzgl. eines Sicherheitsabstandes von 1,50 m. Bei Verlust ist der Baumbestand zu ersetzen.</p> <p>In den gekennzeichneten Bereichen ist der Kronentraufbereich der dargestellten Bäume, die außerhalb des Plangebietes liegen, aber mit dem Kronentraufbereich in den Geltungsbereich hineinreichen, dauerhaft zu erhalten. Jegliche die Vitalität dieser Bäume beeinträchtigende Maßnahmen (wie Versiegelung, Bodenauftrag, Lagerung von Material etc.) sind in dem Bereich untersagt (vgl. DIN 18920).</p> |

### Artenschutz

Höhlenbäume sind zum Schutz der Fledermäuse nur in dem Zeitraum zwischen dem 15.11. und dem 28.02. zu fällen. Sollte eine Fällung von Höhlenbäumen in der Zeit zwischen dem 01.03. und dem 15.11. erforderlich werden, so ist dies in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde unter Berücksichtigung der nachfolgenden Tabelle durchzuführen:

| Fällzeitpunkt                               | Maßnahme   | Zeitpunkt der Durchführung    |
|---|--|-------------------------------|
| Anfang<br>März<br>bis<br>Mitte<br>November  | Kontrolle der Gehölze auf eine Nutzung durch Vögel   | Direkt vor der Fällung        |
|   | Kontrolle der Höhlenbäume auf Fledermausbesatz   | Vor der Fällung               |
|   | Verschluss der Strukturen bis zum Fällzeitpunkt wenn kein Besatz nachgewiesen wird                                 | Im Anschluss an die Kontrolle |
|   | Anbringen einer „Schleuse“ (Einwegsystem) an besetzten Strukturen, Fällung erst 3 Tage nach Anbringen der Schleuse | Im Anschluss an die Kontrolle |
| Mitte<br>November<br>bis<br>Ende<br>Februar | Montage von 2 Fledermausflachkästen  | Vor der Fällung               |
|   | Montage von 2 Fledermausflachkästen  | Vor der Fällung               |

Mit der Umsetzung der in der Tabelle genannten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen ist ein Fachgutachter zu beauftragen. Eine Beseitigung der Gehölze (Bäume und Sträucher) ist ansonsten entsprechend der gesetzlichen Regelung des § 39 (2) BNatSchG im Zeitraum zwischen dem 1.10. und dem 28.01. durchzuführen.

|   |   |
|---|---|
| 8 | <p><b>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><u>Passiver Lärmschutz</u><br/>Die Gebäude (Neubauten, Umbauten) sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmte Außenwände, Dächer und Fenster sowie Schalldämmlüfter) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden.<br/>Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.</p> <p>Bei den Neubauten in der 1. und 2. geplanten Baureihe entlang der Ummelner Straße sind die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, dass schutzwürdige Schlafräume vorrangig zur lärmabgewandten Seite nach Norden angeordnet werden.</p> <p><u>Aktiver Lärmschutz</u><br/>Als bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind die nachstehenden aktiven Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In dem südlichen Baufenster sind die Lücken zwischen den Gebäuden an der Südseite durch Lärmschutzelemente zu schließen.</li> <li>• Am östlichen Gebäude im südlichen Baufenster ist an der südöstlichen Gebäudeecke ein Lärmschutzelement anzubringen, das in Verlängerung der südlichen Gebäudefassade nach Osten führt und die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche um 6,00 m nach Osten überschreitet. Von dort ist das Lärmschutzelement 3,00 m nach Südosten zu führen, sodass es rechtwinklig auf den Buschweg zuläuft.</li> <li>• Am westlichen Gebäude im südlichen Baufenster ist an der südwestlichen Gebäudeecke ein Lärmschutzelement anzubringen, das in Verlängerung der südlichen Gebäudefassade nach Westen führt und die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche um 3,00 m überschreitet.</li> </ul> <p>Ein Ersatz der Lärmschutzelemente durch eine entsprechende Anordnung von Garagen / Carports ist alternativ zulässig. Insgesamt sind die vorstehend beschriebenen Lärmschutzelemente sowie die diese ggf. ersetzenden Außenwände von Garagen oder Carports mit einer Mindesthöhe von 2,5 m, geschlossen massiv mit einem Flächengewicht von mindestens 10 kg/ m<sup>2</sup> und einem Schalldämm-Maß von mindestens <math>R'w \geq 25</math> dB auszuführen sowie untereinander bzw. im Übergang zu angrenzenden Baukörpern und zum Erdboden gut abzudichten. In den Bereichen, in denen die Lärmschutzelemente in die Kronentraufbereiche von Bäumen hineinreichen, sind die Lärmschutzelemente mit</p> |

Punktfundamenten anzulegen.

Die nachstehende Abbildung veranschaulicht diese textlichen Festsetzungen zum aktiven Lärmschutz am Beispiel einer möglichen Gebäudestellung:



|                      |   |
|----------------------|---|
| <p>9</p>             | <p><b>Örtliche Bauvorschriften</b><br/>gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW</p>  |
| <p>GD<br/>35-45°</p> | <p><b>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b></p> <p><b>Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheindeckung</b></p> <p>Nur geneigte Dächer zulässig.</p> <p>Hauptgebäude sind nur mit geneigten Dächern und einer Dachneigung von 35 - 45° zulässig.</p> <p>Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile. Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen sind auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig.</p> <p>Doppelhäuser sind hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung, Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten. Gleiches gilt für aneinandergrenzende Garagen und Carports.</p> <p>Dachaufbauten dürfen 1/2 der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zum Ortgang einhalten. In dieser Maximallänge von 1/2 ist die 1/3-Baukörperlänge für die Überschreitung der maximalen Traufhöhe für Vorbauten, Erker, Zwerggiebel (siehe Ziffer 2.3) enthalten.</p> |

Der obere Abstand bis zum First muss mindestens 3 Pfannenreihen betragen. Die Gauben an einer Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.

Für die Dachflächen sind nur Dacheindeckungen mit matter Oberfläche zulässig. Dacheingrünungen sind zulässig. Sonnenkollektoren sind auf allen geeigneten Dachflächen zulässig, sofern sie in einer Ebene mit der Dachfläche liegen oder hierzu parallel angeordnet werden.

### **Fassadenmaterial**

In Verblendung ausgeführte Gebäude sind nur mit folgender Farbgestaltung zulässig: rot bis rotbraun.

Putzbauten sind nur in Weiß oder in hellbeigen bis hellgrauen Pastelltönen zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

Für die Gestaltung der Außenwände sind bei Doppelhäusern nur einheitliche Materialien und Farben zulässig.

### **Sonstige Hinweise**

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, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

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.

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Bielefeld-Ummeln in der Schutzzone III A der Wassergewinnungsanlage WW14. Die jeweils gültige Wasserschutzgebietsverordnung (z.Zt. vom 29.07.1976) ist bei allen Maßnahmen einzuhalten.

Durch Bodenbearbeitung dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in das Erdreich und den Untergrund gelangen. Die Verwendung wassergefährdender, auswasch- oder auslaugbarer Füllmaterialien ist verboten.

Der Überschuss von Erdaushub ist auf ein Minimum zu reduzieren, z.B. durch Berücksichtigung in der Planung, sodass er weitgehend auf den Baugrundstücken verbleiben kann.

Bei Baumaßnahmen ist die Erforderlichkeit eines Überflutungsschutzes zu überprüfen und ggf. geeignete Maßnahmen zu ergreifen:

Erdgeschossfußböden sollten mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher sein. D.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch ausreichend hohe Aufkantungen/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen. Bodenabläufe unterhalb des Straßenniveaus sind gegen Rückstau zu sichern.

Aufgrund des im Plangebiet hoch anstehenden Grundwassers wird empfohlen, auf Keller zu verzichten. Werden dennoch Keller errichtet, sind diese unbedingt wasserdicht auszubilden (z.B. weiße Wanne). Der Anschluss von Hausdrainageleitungen an die öffentliche Kanalisation ist unzulässig. Kellerfenster und Kellerschächte sind durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Grundwasser zu schützen.

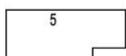
Die Stadt Bielefeld – Umweltbetrieb - ist berechtigt, in den privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer der privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen darf in einem Abstand von bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z.B. Lärmschutzwall) 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, so dass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können.

Bei Neupflanzungen von Gehölzen im Nahbereich vorhandener Versorgungsanlagen ist das DVGW-Regelwerk (GW-125) zu beachten.

Im südwestlichen Randbereich des Plangebietes befinden sich die Grundwassermessstellen 083030.1 und 083030.2. Sollten die Messstellen beseitigt werden müssen, so sind diese ordnungsgemäß zurückzubauen und adäquater Ersatz zu schaffen. Das Umweltamt der Stadt Bielefeld ist hierbei zu beteiligen.

### Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

z.B. 



Maßzahl in Metern

vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze

|   |  |
|---|--|
| 1599  | Flurstücksnummer   |
| -----   | Vorschlag Grundstücksteilungen   |
|  | Grundwassermessstelle  |
|  | überplanter Baum   |
|  | zu erhaltender Baum mit Kronentraufbereich außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (siehe Ziffer 7) |