

Stadt Kamen
Fachbereich Planung und Umwelt

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 Ka-Sk „Auf den Kämpen“
Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen,
Hinweise und Empfehlungen

Inhalt:

1. Planungsanlaß und Planungsziel
2. Geltungsbereich
3. Städtebauliche Bestandsaufnahme und Rahmenbedingungen
 - 3.1 Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse
 - 3.2 Vorhandene Grundstücksnutzungen, -struktur und bauliche Anlagen
 - 3.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse
 - 3.4 Vorhandene Belastungen
 - 3.5 Belange der Nachbargebiete und sonstige Rahmenbedingungen
4. Übergeordnete und sonstige Planungen
 - 4.1 Ziel der Raumordnung und Landesplanung
 - 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 4.3 Berücksichtigung von Fachplanungen
 - 4.4 Berücksichtigung von Anforderungen des Denkmalschutzes
 - 4.5 Berücksichtigung informeller Planungen
 - 4.6 Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen
5. Inhalte des Bebauungsplanes
 - 5.1 Erforderlichkeit der Festsetzungen
 - 5.2 Art der baulichen Nutzung
 - 5.3 Bauweise
6. Erschließung, Versorgung, Entsorgung
 - 6.1 Erschließungs- und Verkehrsanlagen
 - 6.2 Energie- und Wasserversorgung
 - 6.3 Entsorgung und Entwässerung
7. Berücksichtigung und Abwägung der allgemeinen Planungsgrundsätze
8. Planverwirklichung
9. Kosten und Finanzierung
10. Auswirkungen der Planung
 - 10.1 Auswirkungen auf die im Gebiet lebenden Menschen
 - 10.2 Auswirkungen auf die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen
 - 10.3 Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft

1. Planungsanlaß und Planungsziel

In der Stadt Kamen besteht auch weiterhin dringender Bedarf an Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen. Das Plangebiet eignet sich im Hinblick auf die benachbarte Bebauung in den Bebauungsplänen Nr. 1, 3, 4 und 6 Ka-Sk und der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen im Siedlungsschwerpunkt Kamen-Südkamen für eine weitere bauliche Verdichtung und ist eine sinnvolle Arrondierung des gegebenen Siedlungsgebietes.

Es ist beabsichtigt die Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ für Doppel- und freistehende Häuser auszuweisen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Kamen hat am 03. 12. 1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 Ka-Sk „Auf den Kämpen“ beschlossen.

Gleichzeitig ist der Überschneidungsbereich mit dem Bebauungsplan Nr. 1 Sk in den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 Ka-Sk zu integrieren. Damit soll erreicht werden, dass der bereits seit 1966 rechtskräftige Bebauungsplan in seinen noch nicht bebauten Bereichen zeitgemäßen Entwicklungszielen und Wohnbedürfnissen angepasst wird.

Diese Teilaufhebung soll in Verfahrenseinheit mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 Ka-Sk „Auf den Kämpen“ erfolgen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Süden der Stadt Kamen im Stadtteil Kamen-Südkamen.

Im Westen wird der Bebauungsplan durch einen Wirtschaftsweg begrenzt. Im Norden, Osten und Süden durch vorhandene Bebauung an der Südkamener Straße, am Nietscheweg, an der Lütje Heide und der Straße „Auf den Kämpen“.

Die innerhalb des Plangebietes befindlichen Grundstücke bzw. die exakten Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Das Plangebiet umfaßt insgesamt eine Fläche von rd. 5,1 ha.

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme und Rahmenbedingungen

3.1 Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse

Bei der Bodenbeschaffenheit kann von einer ausreichenden Tragfähigkeit ausgegangen werden. Wegen der zu erwartenden hohen Grundwasserstände werden besondere Sicherungsmaßnahmen bei Unterkellerung empfohlen.

Der Boden eignet sich aufgrund einer mangelnden Durchlässigkeit nicht zur dezentralen Versickerung auf den betreffenden Baugrundstücken.

Das Gelände ist nahezu eben.

3.2 Vorhandene Grundstücksnutzungen, -struktur und bauliche Anlagen

Die Fläche des Bebauungsplanes wird zur Zeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Im Plangebiet befindet sich mehrere Gräben mit Bepflanzung, die erhalten bleiben und in das Entwässerungssystem für das Niederschlagswasser integriert werden.

Bestehende Gebäude sind im Planbereich nicht vorhanden.

Die Fläche des Bebauungsplanes eignet sich durch seine direkte Anbindung an die vorhandene Bebauung im Stadtteil Kamen-Südkamen ausgezeichnet zur Schaffung neuer Wohnbauflächen und leistet damit einen deutlichen Beitrag zur Befriedigung der Nachfrage nach solchen Flächen in der Stadt.

3.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich in Privatbesitz.

3.4 Vorhandene Belastungen

Die Lärmemissionen von den angrenzenden Nutzungen sind im konkreten Fall von untergeordneter Bedeutung, da es sich Wohnbaunutzung handelt, deren Emissionen die maßgeblichen Orientierungswerte für das geplante „Allgemeine Wohngebiet,, nicht überschreiten.

Belastungen durch überörtlichen Individualverkehr sind durch die ausreichende Entfernung dieser Verkehrsanlagen nicht vorhanden.

Bodenverunreinigungen und sonstige standortbezogene Belastungen sind nicht bekannt.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Da es sich hierbei um einen geruchsemitterenden Betrieb handelt, wurde ein Gutachten erstellt, das die Auswirkungen dieser Emissionen auf die geplante Wohnbebauung beurteilt. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebniss, dass die angestrebte Bebauung im Prinzip keine Flächen ausweist, die aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bedenklich wären. Es wird empfohlen, im Nordwesten des Planbereiches eine ca. 18 x 45 m große Fläche einer solchen Nutzung zuzuführen, die keinen Daueraufenthalt für Menschen vorsieht. (Park-, Grün-, Spielflächen ect.) Im Bebauungsplanentwurf wurde diese Empfehlung berücksichtigt.

Der gesamte Planbereich wurde gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 Baugesetzbuch (Flächen unter denen der Bergbau umgeht) gekennzeichnet.

3.5 Belange der Nachbargebiete und sonstige Rahmenbedingungen

An das Plangebiet grenzen im Norden, Osten und Süden Wohngebiete an. Im Westen schließt sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Der Übergang zu diesen angrenzenden Nutzungen ist durch die Plangebietsfestsetzung als „Allgemeines Wohngebiet,, problemlos.

4. Übergeordnete und sonstige Planungen

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Dortmund – Unna – Hamm, wird die Fläche des Bebauungsplanes als Wohnsiedlungsbereich ausgewiesen. Somit entspricht die Planung den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kamen ist die Fläche des zukünftigen Bebauungsplanes als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan soll daher gem. § 8 (3) BauGB bedarfsorientiert parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert werden. Es ist beabsichtigt, für den Planbereich „Wohnbaufläche“ darzustellen.

4.3 Berücksichtigung von Fachplanung

Der rechtsverbindliche Landschaftsplan Nr. 4 Kamen-Bönen stellt für den Planbereich das Entwicklungsziel „Temporäre Erhaltung der gegenwärtigen Landschaftsstruktur bis zur Realisierung der landesplanerisch festgesetzten Nutzung“ dar. Weitergehende Festsetzungen von Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen werden nicht getroffen.

4.4 Berücksichtigung von Nutzungsregelungen und Anforderungen des Denkmalschutzes

Eingetragene Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischem Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

4.5 Berücksichtigung informeller Planungen

Der vom Rat der Stadt Kamen beschlossene Freiflächenplan sieht für das Gebiet eine Fläche für künftige Bebauung und die Schaffung einer Wegeverbindung vom Nietscheweg zum Wirtschaftsweg „Auf den Kämpen“ vor. Beide Vorgaben werden durch den Entwurf des Bebauungsplanes erfüllt.

4.6 Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

Unmittelbar an das Plangebiet schließen die rechtskräftige Bebauungspläne Nr. 1 und 6 Ka-Sk an. Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 1 Ka-Sk werden im Grenzbereich vom neuen Bebauungsplan Nr. 5 Ka-Sk überdeckt.

5. Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Erforderlichkeit der Festsetzungen

Zur Gewährleistung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind die für die Umsetzung der genannten Nutzungsziele erforderlichen Festsetzungen der Baugebiete nach Art und Maß der baulichen Nutzungen und die Einhaltung der Baugrenzen von grundlegender Bedeutung und im Bebauungsplan festgesetzt.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im gesamten Plangebiet gem. § 8 BauNVO zur Sicherung des Nutzungszieles „Wohnen“ fest.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Es wird für den gesamten Planbereich eine max. 2-geschossigen Bebauung mit einer 40% Überbauung in offener Bauweise zugelassen. Die zulässige Dachneigung beträgt 35 – 42° Durch die Festsetzung einer max. Firsthöhe von 9,20 m soll sichergestellt werden, dass bei steilen Dächern das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss errichtet wird. Durch diesen Festsetzung der Höhenbeschränkung wird Rücksicht auf die bestehende Bebauung im Umfeld und die angrenzende freie Landschaft genommen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das „Allgemeine Wohngebiet“ wird gem. § 17 BauNVO mit 0,4, die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen sind für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ausgelegt. Sie sind im wesentlichen auf 14 x 14 m begrenzt. Diese eingegrenzte Ausweisung soll einen hohen unversiegelten Freiflächenanteil auf den einzelnen Grundstücken sicherstellen.

Garagen dürfen auf den nichtüberbaubaren Flächen errichtet werden. Ihre max. Grundfläche wurde entsprechend den textlichen Festsetzungen auf 50 qm je Grundstück begrenzt.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Erschließungs- und Verkehrsanlagen

Die Anbindung an die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt nach Norden an die Südkamener Straße. Der durch den Bebauungsplan verursachte Quell- und Zielverkehr kann problemlos über diese Straße abgewickelt werden, da das zusätzliche Verkehrsaufkommen, bei ca. 70 neuen Wohneinheiten quantitativ nur unwesentlich ins Gewicht fällt.

Die innere Erschließung wird als „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung“ –verkehrsberuhigter Bereich- ausgewiesen.

Der im Westen des Bebauungsplanes vorhandene Weg bleibt in seiner Funktion als Wirtschafts-, Rad- und Fußweg erhalten. Es werden von dort mehrere fußläufige Anbindungen an das neue Baugebiet geschaffen. Eine Rad- und Fußwegeverbindung zum Nietscheweg wird ebenfalls geschaffen.

Der Anschluß an den ÖPNV ist durch eine Haltestelle der Verkehrsgesellschaft für den Kreis Unna an der Südkamener Straße und den Bahnhof Kamen sichergestellt.

6.2 Energie- und Wasserversorgung

Die Energie- und Wasserversorgung des Plangebietes wird durch die entsprechenden Versorgungsunternehmen bzw. durch die Gemeinschaftsstadtwerte (GSW) gesichert.

Für die Stromversorgung des Geländes werden im Plangebiet Flächen für Trafostationen vorgesehen, ohne den Mikrostandort exakt vorherzubestimmen. Auf eine stadtgestalterisch verträgliche Einbindung ist besonderes Augenmerk zu richten.

6.3 Entsorgung und Entwässerung

Im Zuge der Erschließung des Bebauungsplanes wird ein Kanalisationsnetz im Trennsystem hergestellt. Das Schmutzwasser wird der vorhandenen Kanalisation zugeleitet und über vorhandene Kanäle in die Kläranlage Kamen geführt.

Zur Aufnahme des Niederschlagswassers von den Dach-, Straßen- und Vegetationsflächen werden offene Gräben und Mulden angelegt. Nach Sammlung und Rückhaltung soll hier eine Versickerung und Verdunstung des Wassers stattfinden. Bei sehr ergiebigen Niederschlägen wird das überlaufende Wasser dem Kanalnetz zugeführt. Ausreichend große Flächen für diese Anlagen werden im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesen.

7. Berücksichtigung und Abwägung der allgemeinen Planungsgrundsätze

Der Bebauungsplan dient der Schaffung neuen Wohnraums. Er bietet die Möglichkeit der Eigentumsbildung in Form von Doppel- und Einzelhäusern. Die städtebauliche Konzeption entspricht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

Durch großzügig angelegte, ökologieorientierte Bereiche für die Regelung und Rückhaltung des Oberflächenwassers, in denen die vorhandenen Gräben einbezogen werden und der Ausweisung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist den Belangen des Naturschutzes Rechnung getragen worden. Eine sinnvolle Erschließung als verkehrsberuhigter Bereich mit großkronigen Bäumen innerhalb der Verkehrsfläche und eine sparsame Ausweisung von überbaubaren Flächen tragen ebenfalls dazu bei.

Bei der Befriedigung der sozialen, kulturellen und religiösen Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner und ihres Bedarfs an privaten Gütern und Dienstleistungen hält der Stadtteil Kamen-Südkamen ein entsprechendes Angebot an Einrichtungen der Daseinsvorsorge bereit.

Bei der Abwägung der privaten mit den öffentlichen Belangen sind keine planungsrechtlichen und nachbarschaftsrechtlichen Konflikte zu erwarten.

8. Planverwirklichung

Da eine entsprechende Nachfrage nach Wohnbauflächen besteht, kann man davon ausgehen, dass in Bezug auf die Verwirklichung des Bebauungsplanes nach seiner Rechtskraft keine Schwierigkeiten zu erwarten sind.

9. Kosten- und Finanzierung

Die gesamten Kosten für die Baureifmachung des Plangebietes müssen noch ermittelt werden.

Die Finanzierung des im öffentlichen Interesse liegenden und zur Schaffung von Wohnraum durchzuführenden Planvorhabens wird entsprechend Teil VI (Erschließung) des allgemeinen Städtebaurechts, erstes Kapitel BauGB, geregelt.

10. Auswirkungen der Planung

10.1 Auswirkungen auf die im Gebiet wohnenden Menschen

Für die im Plangebiet lebenden Menschen sind durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes und von den peripheren Bereichen keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

10.2 Auswirkungen auf die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen

Der Bereich des Bebauungsplanes, der zur Neubebauung ansteht, wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt.

Die Planung sieht eine max. Neuversiegelung von insgesamt ca. 16.006 qm vor, bestehend aus den überbaubaren Flächen und den neu auszubauenden Verkehrsflächen.

Dem gegenüber stehen die nichtüberbaubaren Flächen d.h. die Nutz- und Ziergärten der Baugrundstücke in einer Größe von ca. 20.174 qm sowie die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen von insgesamt ca. 1.453 qm und die Fläche des Oberflächenwasserabflusses von ca. 10.967 qm. Diese Fläche dient der Anlage von naturnah gestalteten Gräben zur Regenwasserableitung und -rückhaltung mit einer intensiven Bepflanzung.

10.3 Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Im Zuge der Bauleitplanung sind die Gemeinden über die Regelung des Baugesetzbuches verpflichtet, die konkreten Gegebenheiten und Erfordernisse von Natur und Landschaft zu erfassen und ihnen angemessen und sachgerecht Rechnung zu tragen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden bauliche Maßnahmen ermöglicht, die einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen. Für die neu geplante Bebauung besteht somit die Pflicht zur Eingriffsminimierung bzw. zu Ausgleich und Ersatz.

Bei der Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Bestand und die Planung unter Berücksichtigung der Wertfaktoren der Wertliste nach Biotop- und Nutzungstypen der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Unna bewertet.

Durch die Ausweisung des Wohngebietes wird eine bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche zum Teil versiegelt. Die Überprüfung des Bebauungsplanentwurfes hinsichtlich erforderlicher Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Eingriffs führte zu dem Ergebnis, daß die Planung gegenüber dem Bestand ein Biotopwertminus von **6.195,4** aufweist.

Dieses Minus kann im Planbereich nicht ausgeglichen werden. Als Kompensation werden an anderer Stelle im Stadtgebiet ca. 1,6 ha große Ackerflächen mit heimischen Bäumen, Hecken, Gebüsch und Feldgehölzen ökologisch aufgewertet. Mit dieser Maßnahme ist der Biotopwertverlust vollständig ausgeglichen.

Für die Umsetzung diese Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist eine Ackerfläche im Stadtteil Heeren – Werve vorgesehen. Es soll eine, für andere Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Fläche um die erforderliche Größe erweitert werden. Damit würde die externe Kompensation als zusammenhängende Biotopfläche erfolgen.

Die Kompensationsmaßnahmen sollen bis zum Ende des Jahres 2003 fertiggestellt werden.

Die detaillierte Gesamtbilanz ist Bestandteil des Bebauungsplanes und dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Kamen, den 12. 09.2001

Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 5 Ka-Sk

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Planes werden planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB wie folgt getroffen:

1. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO wird auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

Ausnahme: Gartenhäuser bis zu einer Größe von 30 cbm und einer max. Traufenhöhe von 2,50 m über Terrain.
2. Für die Errichtung von Garagen dürfen je Grundstück max. 50 qm nichtüberbaubare Grundstücksfläche in Anspruch genommen werden.
3. Im gesamten Planbereich ist die Höhe der Oberkante des Fußbodens Erdgeschoss auf max. 0,70 m ab Oberkante Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
4. Im gesamten Planbereich ist die Firsthöhe auf max. 9,20 m ab Oberkante Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss zu errichten.
5. Die Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses sind naturnah zu gestalten und mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die vorhandenen Gräben und Bepflanzungen sind zu erhalten.
6. Im öffentlichen Straßenraum sind standortgerechte, großkronige Bäume in Pflanzscheiben von min. 2,50 x 2,50 m zu pflanzen.

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB:

1. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 5 Ka-Sk gilt für den räumlichen Geltungsbereich die vom Rat der Stadt Kamen am 30. 6. 1997 beschlossene Baumschutzsatzung auf Grundlage der §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung NW (in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. 8. 1984) und gem. § 45 Landschaftsgesetz NW.

Hinweise und Empfehlungen:

1. Im Zuge der Baumaßnahmen anfallender, nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Plangebiet weiter- bzw wiederzuverwenden.
2. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, und auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museums für Archäologie; Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).
3. Um einen möglichst geringen Versiegelungsgrad zu erreichen, sind bei der Anlage von Stellflächen für Kraftfahrzeuge nach Möglichkeit Rasengittersteine, Schotterrassen, großfugiges Pflaster o.ä. zu verwenden.
4. Bei Unterkellerung von Wohngebäuden wird empfohlen besondere Sicherungsmaßnahmen gegen hohe Grundwasserstände vorzusehen.

Eingriffs- und Kompensationsbilanz
 Bebauungsplan Nr. 5 Ka-Sk

IST - Zustand der Eingriffsfläche

Nr.	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
1.1	versiegelte Fläche	1.517	0,0	0,0
3.1	Acker, intensiv genutzt	46.545	0,3	13.963,5
7.4	Graben mit Bepflanzung	1.264	0,4	505,6
8.3	Feldgehölze, reich strukturiert	1.678	0,8	1.342,4
Summe		51.004		15.811,5

SOLL-Zustand der Eingriffsfläche (gem. Festsetzungen des B-Planes)

Nr.	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
1.1	versiegelte Fläche	17.523	0,0	0,0
4.1	Zier- und Nutzgärten	20.174	0,2	4.034,8
4.4	Kinderspielplatz	887	0,2	177,4
7.4	Gräben und Mulden mit Bepflanzung	10.967	0,4	4.386,8
8.3	Feldgehölze, reich strukturiert (Neuanlage)	1.453	0,7	1.017,1
Summe		51.004		9.616,1

Biotopwertdifferenz (SOLL-Zustand abzügl. IST-Zustand) = -6.195,4

IST - Zustand der Ausgleichsfläche

Nr.	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
3.1	Acker, intensiv genutzt	16.000	0,3	4.800,0
Summe		16.000		4.800,0

SOLL - Zustand der Ausgleichsfläche

Nr.	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
6.3	Aufforstung mit standortheimischen Gehölzen	16.000	0,7	11.200,0
Summe		16.000		11.200,0

Biotopwertdifferenz (SOLL-Zustand abzügl. IST-Zustand) = 6.400,0

Gesamtbilanz 204,6