Begründung zum Bebauungsplan Nr. 19 Ka-Me
„Lindenallee / Westicker Straße“
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 und Mietwohnungsbau. Das Plangebiet eignet sich aufgrund der günstigen Erschließungsmöglichkeiten für die geplante Wohnnutzung. Im Hinblick auf die benachbarte Bebauung an der Lanstroper Straße, der Lindenallee sowie der Heidestraße kann hier von einer sinnvollen Arrondierung des gegebenen Siedlungsgebietes gesprochen werden. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen im Siedlungsschwerpunkt Kamen-Methler erlaubt eine weitere bauliche Verdichtung am Ortsrand.

Das Baugebiet wird verkehrsmäßig an die Westicker Straße (K 40) angebunden. Die Ver- und Entsorgung wird über vorhandene Einrichtungen abgewickelt.

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

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Rat der Stadt Kamen am 24. 4. 1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 Ka-Me „Lindenallee / Westicker Straße“ beschlossen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Westen der Stadt Kamen im Stadtteil Kamen-Methler.

Im Norden wird der Bebauungsplan durch die Westicker Straße (K 40), im Osten durch die Lindenallee (L 821) begrenzt. Im Süden und Westen durch vorhandene Bebauung an der Lanstroper Straße und der Lindenallee.

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. 2,1 ha.

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme und Rahmenbedingungen

3.1 Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse

Bei der Bodenbeschaffenheit kann von einer ausreichenden Tragfähigkeit ausgegangen werden. Nach den vorliegenden Bodengutachten wurde der Grundwasserstand zwischen 0,7 bis 2,5 m unter Geländeoberfläche festgestellt. Daher ist insbesondere nach langanhaltenden Niederschlägen mit Staunässe bzw. Schichtwasser zu rechnen. Daher ist die Notwendigkeit besonderer Sicherungsmaßnahmen gegen hohe Grundwasserstände gegeben.

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

Der Planbereich wurde vor Aufstellung des Bebauungsplanes überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Der vorhandene Graben wird in das Entwässerungssystem für das Niederschlagswasser integriert.

3.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die für eine Neubebauung vorgesehene Fläche des Bebauungsplanes befinden 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.

Belastet wird das Baugebiet allerdings durch den überörtlichen Individualverkehr auf der Lindenallee (L 821) und der Westicker Straße (K 40).

Ein in Auftrag gegebenes Lärmgutachten hat ergeben, dass durch Überschreiten der Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte durch Straßenverkehr im Plangebiet Lärmschutzmaßnahmen zum Schutze der Außenwohnbereiche erforderlich sind. Es werden aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder –wänden empfohlen, da bei diesen Maßnahmen auch die Außenbereiche geschützt werden.

Zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist ein 2,50 m hoher Lärmschutzwall entlang der Lindenallee (L 821) und der Westicker Straße (K 40) erforderlich. Damit werden die Immissionsgrenzwerte an allen Gebäuden eingehalten. Der Orientierungswert wird nur noch geringfügig an einzelnen Außenfassaden überschritten.

Ausreichend große Flächen für diese Maßnahmen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Zum Schutze der oberen Geschosse sind zusätzlich passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzfenstern erforderlich, da durch Abschirmungsmaßnahmen mit städtebaulich vertretbaren Höhen hier keine Lärminderung erreicht werden kann.

Bei den Wohnhäusern unmittelbar an den Straßen sind zur ausreichenden Lärminderung Fenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 notwendig. Die heutzutage aus Wärmeschutzgründen eingebauten Fenster entsprechen in der Regel diesen Anforderungen. Für die Schlafraumfenster in diesem Bereich werden zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen festgesetzt.

Der gesamte Planbereich wird mit einer Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB (Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht) versehen.

Bodenverunreinigungen und sonstige standortbezogene Belastungen sind nicht bekannt.

3.5 Belange der Nachbargebiete und sonstige Rahmenbedingungen

An das Plangebiet grenzen im Süden und Westen Wohngebiete an. Im Norden und Osten schließt sich jenseits der Westicker Straße (K 40) bzw. der Lindenallee (L 821) 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. Auf eine Anfrage bei der Bezirksplanungsbehörde wurde vorab die nach Landesplanungsgesetz erforderliche Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kamen ist die Fläche des Bebauungsplanes als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

4.3 Berücksichtigung von Fachplanung

Der rechtsverbindliche Landschaftsplan Nr. 4 Kamen-Bönen stellt für den Planbereich das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ dar. Als weitergehende Festsetzung von Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen ist die Anlage einer Baumreihe an der Lindenallee vorgesehen. Zur Realisierung dieser Maßnahme wurden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen.

4.4 Berücksichtigung von Nutzungsregelungen und Anforderungen des Denkmalschutzes

Eingetragene Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4.5 Berücksichtigung informeller Planungen

Der vom Rat der Stadt Kamen beschlossene Freiflächenplan werden für das Gebiet keine konkreten Aussagen gemacht.

4.6 Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

An das Plangebiet grenzen keine rechtskräftigen Bebauungspläne an.

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 zur Sicherung des Nutzungszieles Wohnen fest.

Im nordöstlichen Bereich ist ein für das Plangebiet ausreichend großer Spielplatz ausgewiesen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Es wird für den westlichen Planbereich eine max. 2-geschossigen Bebauung mit einer 40% Überbauung in offener Bauweise zugelassen. Die zulässige Dachneigung beträgt 30 – 48°. Durch die Festsetzung einer max. Firsthöhe von 9,20 m soll sichergestellt werden, dass bei steilen Dächern das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss errichtet wird. Bei diesen Festsetzungen wird Rücksicht auf die umgebende Bebauung und die angrenzende freie Landschaft genommen, damit sich die Neubebauung in den Bestand einfügt.

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.

Im östlichen Bereich des Plangebietes sind die mit „A“ bezeichneten Bauflächen entlang der Lindenallee für Mietwohnungsbau vorgesehen. Die Ausweisung ist max. 2-geschossig mit einer zulässigen Dachneigung von 30 – 38°. Die max. Firsthöhe beträgt 12,00 m.

In diesem Bereich sind Flächen für Stellplätze und Carports ausgewiesen. Zusätzliche Stellplätze dürfen nur ausnahmsweise errichtet werden.

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

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Erschließungs- und Verkehrsanlagen

Die Anbindung an die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt nach Norden an die Westicker Straße. Der durch den Bebauungsplan verursachte Quell- und Zielverkehr kann problemlos über diese Straße abgewickelt werden, da das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das bei ca. 45 neuen Wohneinheiten quantitativ nur unwesentlich ins Gewicht fällt, Die innere Erschließung wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung –verkehrsberuhigter Bereich- ausgewiesen.

Im Südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes wird eine Rad- und Fußwegeverbindung zur Lindenallee geschaffen.

Der Anschluß an den ÖPNV ist durch eine Haltestelle der Verkehrsgesellschaft für den Kreis Unna an der Lindenallee und den Bahnhof Kamen-Methler sichergestellt.

6.2 Energie- und Wasserversorgung

Die Energie- und Wasserversorgung des Plangebietes wird durch die entsprechenden Versorgungsunternehmen bzw. durch die Gemeinschaftsstadtwerke (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 Wasser in einer offenen Rückhaltung im Westen des Plangebietes gesammelt und gedrosselt einem nach Norden abfließendem Graben zugeleitet. Ausreichend große Flächen für diese Anlagen werden im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesen. Der im Plangebiet vorhandene Graben wird in das Entwässerungssystem integriert.

Regen- bzw Brauchwassernutzungsanlagen sind in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde zulässig.

Die Entwässerungsplanung ist mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt.

7. Berücksichtigung und Abwägung der allgemeinen Planungsgrundsätze

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

Durch großzügig angelegte, ökologieorientierte Bereiche für die Regelung und Rückhaltung des Oberflächenwassers, in denen der vorhandene Graben einbezogen wird und der Ausweisung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auch im Bereich des Lärmschutzwalls 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-Methler 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

Im Bezug auf die zügige Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine Schwierigkeiten zu erwarten.

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 wurde bis zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses intensiv ackerbaulich genutzt. Durch Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung in den folgenden Jahren entstanden in Teilbereichen Brachflächen. Die Größe dieser Flächen ist nicht exakt zu bestimmen. Bei der ökologischen Bewertung wurde ein etwa 50 % iger Anteil von Brachflächen angenommen.

Die Planung sieht eine max. Neuversiegelung von insgesamt ca. 7.278 qm vor, bestehend aus den überbaubaren Flächen und den Verkehrsflächen.

Dem gegenüber stehen die nichtüberbaubaren Flächen d.h. die Nutz- und Ziergärten der Baugrundstücke in einer Größe von ca. 6.880 qm sowie die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen von insgesamt ca. 3.021 qm und die Fläche des Oberflächenwasserabflusses von ca. 3.759 qm. Diese Fläche dient der Anlage von naturnah gestalteter Gräben und Rigolen zur Regenwasserableitung und -rückhaltung.

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 landwirtschaftlich genutzte und eine Brachfläche 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 **3.536,8** aufweist.

Dieses Minus kann im Planbereich nicht ausgeglichen werden. Als Kompensation soll an anderer Stelle im Stadtgebiet eine ca. 0,9 ha große Ackerflächen durch Aufforstung und die Anlage einer Gras- und Hochstaudenflur ökologisch aufgewertet. Mit dieser Maßnahme ist der Biotopwertverlust vollständig ausgeglichen.

Auf Anregung und in enger Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Unna sollen die erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen im Bereich der Ortslage Rottum zusammen mit anderen Maßnahmen umgesetzt werden. Damit würde auch der Wunsch erfüllt, die externe Kompensation im Außenbereich und als zusammenhängende Biotopfläche anzulegen.

Die Kompensationsmaßnahmen sollen bis zum Ende des Jahres 2004 fertiggestellt werden.

Die detaillierte ökologische Bilanzierung ist als Anlage beigefügt.

Kamen, den 19. 02. 2002

Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 19 Ka-Me

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. In den mit „A“ bezeichneten Baugebieten sind Stellplätze und Carports nur an den ausgewiesenen Stellen zulässig. Zusätzliche Stellplätze dürfen nur ausnahmsweise errichtet werden.

In den übrigen Baugebieten dürfen für die Errichtung von Garagen je Grundstück max. 50 qm nichtüberbaubare Grundstücksfläche in Anspruch genommen werden.

3. In den mit „A“ bezeichneten Baugebieten ist eine Firsthöhe von max. 12,00m festgesetzt.

In den übrigen Baugebieten ist die Firsthöhe auf max. 9,20 m ab Oberkante Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss zu errichten.

4. Auf der Fläche für Vorkehrungen zum Schutze gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,50 m anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

5. Aufgrund des geringen Grundwasser – Flurabstandes sind für die Anlage des Lärmschutzwalls nur inerte nicht verunreinigte Bodenmaterialien zu verwenden. Der Einbau von Recycling – Materialien ist nicht zulässig.

6. Im öffentlichen Straßenraum sind standortgerechte, großkronige Bäume in Pflanzscheiben von min. 2,50 x 2,50 m zu pflanzen.

7. In den Bereichen der Lindenallee und der Westicker Straße ist zur Lärminderung im Innenbereich der Häuser der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 nach DIN 2719 erforderlich. Für Schlafräume werden schallgedämmte Lüftungseinrichtungen festgesetzt.

8. Entlang der Lindenallee ist das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Es sind Bäume der Art *Tilla cordata* (Linde) als Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm zu verwenden.

9. Für die Fläche innerhalb des Sichtdreiecks von der K40 zur L821 ist eine Bepflanzung und sonstige Nutzung in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m, bezogen auf das jeweilige Fahrbahnniveau, nicht gestattet.

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

1. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 19 Ka-Me 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, Schotterrasen, großfugiges Pflaster o.ä. zu verwenden.
4. Wegen der festgestellten hohen Grundwasserstände werden bei Unterkellerungen besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Stau- und Schichträsse empfohlen.

Eingriffs- und Kompensationsbilanz

Bebauungsplan Nr. 19 Ka-Me

IST - Zustand der Eingriffsfläche

Nr. Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
3.1 Acker,intensiv genutzt *	10.159	0,3	3.047,7
5:1 Brachen < 5 Jahre *	11.000	0,5	5.500,0
7.1 Graben, begradigt	276	0,3	82,8
Summe	21.435		8.630,5

* siehe Erläuterung in der "Ökologischen Bilanzierung"

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

Nr. Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
1.1 versiegelte Fläche mit Versickerung	7.278	0	0,0
4.1 Zier- und Nutzgärten	6.880	0,2	1.376,0
4.4 Spielplatz	497	0,2	99,4
7.4 Rigolen, Versickerungsmulden	3.759	0,4	1.503,6
8.3 Hecken, Gebüsche, Feldgehölze (Neuanlage)	3.021	0,7	2.114,7
Summe	21.435		5.093,7

Biotopwertdifferenz (SOLL-Zustand abzügl. IST-Zustand) =

-3.536,8

IST - Zustand der Kompensationsfläche

Nr. Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
3.1 Acker,intensiv genutzt	9.000	0,3	2.700,0
Summe	9.000		2.700,0

SOLL-Zustand der Kompensationsfläche

Nr. Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
Aufforstung mit standortheimischen Gehölzen, Anlegen von Krautsaumflächen, Gras- und Hochstaudenflur und weitere ökologische Maßnahmen	9.000	0,7	6.300,0
Summe	9.000		6.300,0

Biotopwertdifferenz (SOLL-Zustand abzügl. IST-Zustand) = 3.600,0

Gesamtbilanz **63,2**