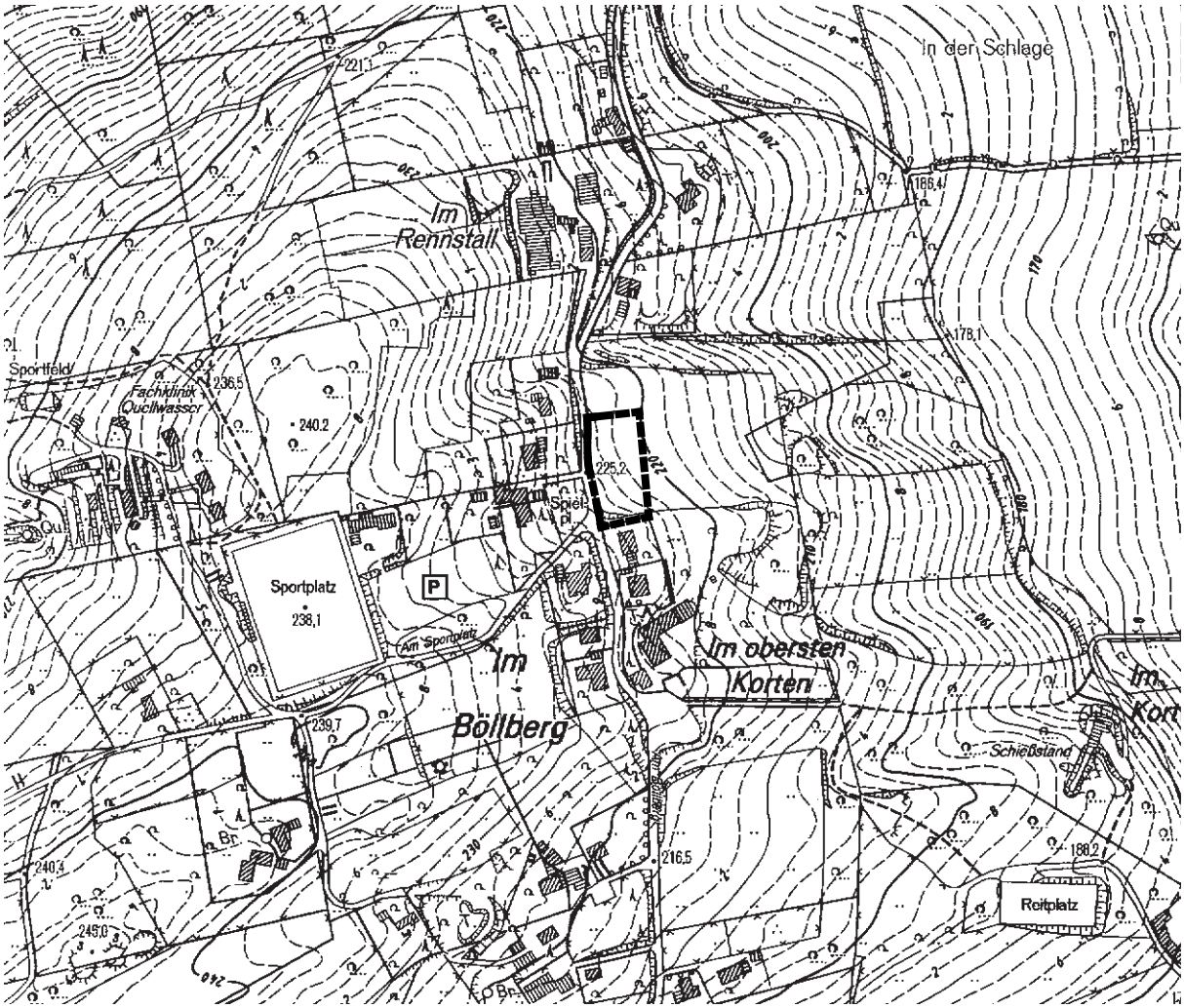
STADT WETTER (RUHR)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9
„Wohnen Am Böllberg“
- BEGRÜNDUNG -



Teil 1: allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
Teil 2: Umweltbericht

STADT WETTER (RUHR)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9

„Wohnen Am Böllberg“

- BEGRÜNDUNG -

erstellt durch

SARAH GRÄFER
ARCHITEKTUR

Rathenauplatz 3 50674 Köln
0049 (0) 221 54813011
s.graefer@web.de

INHALTSVERZEICHNIS

Teil 1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1. Anlass und Ziele der Planungsaufstellung, Planungserfordernis 5

2. Plangebiet 5
2.1 Räumlicher Geltungsbereich 5
2.2 Eigentumsverhältnisse 5
2.3 Realnutzung
2.4 Inanspruchnahme von Freiflächen für Bebauung 6
2.5 Städtebauliches Umfeld 7
2.6 Verkehrliche Erschliessung 7

3. Planungsrechtliche Situation 8
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung 8
3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes 8
3.3 Festsetzungen des Landschaftsplanes 8
3.4 Sonstige übergeordnete Planungen 8
3.5 Verfahren

4. Städtebaulicher Entwurf 9
4.1 Planungsziele 9
4.2 Städtebauliches Konzept 9
4.3 Verkehr 9
4.4 Ruhender Verkehr 10
4.5 Bergbau 10

5. Ver- und Entsorgung 10
5.1 Versorgung 10
5.2 Schmutz- und Niederschlagswasser 11

6. Planinhalt und Festsetzungen 12
6.1 Bebauung 12
6.2 Garagen, Carports und Stellplätze 14
6.3 Nebenanlagen 14
6.3 öffentliche Verkehrsflächen 14
6.4 Flächen für die Beseitigung von Niederschlagswasser 14
6.5 Massnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 15

7. Gestalterische Festsetzungen 15
7.1 Ziele 15
7.2 Dächer 15
7.3 Einfriedungen 16

8. Belange der Umwelt/ Umweltbericht 16
8.1 Belange des Artenschutzes 16
8.2 Belange des Immissionsschutzes/ Schallimmsissionen 16
8.3 Belange des Immissionsschutzes/ Geruchsimmmissionen 19
8.4 Belanges des Klimaschutzes 20
8.5 Belange des Bodenschutzes 21
8.6 Eingriff und Ausgleich 22

9. Hinweise 23
9.1 Bodendenkmäler 23
9.2 Bodenlagernde Kampfmittel 23
9.3 Löschwassermenge 23

10. Kosten 23

11. Städtebauliche Zahlenwerte 24

Teil 2 Umweltbereicht / Landschaftspflegerischer Begleitplan
(gesondertes Dokument des Ingenieurbüros Vennegeerts)

1. Anlass und Ziele der Planungsaufstellung, Planungserfordernis

Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat am 14.03.2013 beschlossen, für den Bereich östlich der Strasse „Am Böllberg“ in Wetter Esborn den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Wohnen am Böllberg“ aufzustellen.

Die Neuausweisung der Wohnbaufläche erfolgt auf Grundlage des seit 2006 rechtskräftigen Flächennutzungsplanes und dienst dem Zweck, für dieses eng abgegrenzte Gebiet im Aussenbereich die moderate Nachverdichtung eines vorhandenen Siedlungsansatzes zu regeln.

Die Planung stellt eine Arrondierung der vorhandenen strassenbegleitenden Wohnbebauung dar.

Ziel der Planung ist es, mit der Entwicklung von Einfamilienhäusern in aufgelockerter, offener und energiearmer Bauweise Eigentumswohnungsbau insbesondere für junge Familien in ländlich geprägter Umgebung anzubieten.

Vorhandene Infrastrukturen wie die Dorfschule Albringhausen, die örtliche Buslinie sowie das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz werden damit besser ausgelastet und dauerhaft gesichert.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Bestand

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Wetter „Wohnen am Böllberg“ umfasst eine Fläche von 0,26 ha.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Esborn westlich der Stadt Wetter (Ruhr). Es liegt unmittelbar östlich an der Strasse Am Böllberg und umfasst Teile des Grundstückes der Gemarkung Esborn, Flur 1, Flurstücksnummer 184.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche ist im Eigentum der Familie Gräfer, die als private Eigentümergemeinschaft auch Entwicklerin der Gesamtfläche ist.

2.3 Realnutzung

Das Planungsgebiet befindet sich derzeit in landwirtschaftlicher Nutzung.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Intensive-Ackerfläche, im direkten Anschluss an eine asphaltierte Strasse. Gehölzstrukturen sind mit Ausnahme des Strassenbegleitgrüns nicht vorhanden. Die Fläche ist vegetationskundlich nicht von Bedeutung.

Die Böden im Plangebiet sind aufgrund ihrer relativen Natürlichkeit als recht wertvoll einzustufen (keine Versiegelung), wurden aber durch die ackerbauliche Nutzung in ihrer Bodenfunktion bereits stark verändert.

2.4 Inanspruchnahme von Freiflächen für Bebauung

Der Grundsatz der sparsamen Inanspruchnahme von Freiflächen für Bauvorhaben wird in der Stadt Wetter (Ruhr) bereits seit vielen Jahren praktiziert.
Innerhalb des Gebietes der Stadt Wetter (Ruhr) sind deshalb in den vergangenen Jahren in erheblichem Maß brachgefallene Flächen saniert, aufbereitet und wieder neuen Nutzungen zugeführt worden (in Alt-Wetter z.B. ehemaliges REME-Gelände, ehemaliges Rheinform-Gelände und Bahnhofsbereich, ehemaliger städtischer Betriebshof und das ehemalige Krankenhaus).

Im Bereich Schmandbruch ist der Bereich der ehemaligen Knorr-Bremse zu nennen.
Eine erstmalige Bebauung freier Flächen ist dennoch weiterhin erforderlich. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetter (Ruhr) von 2006 stellt daher wenige Bauflächen dar, die bis auf wenige Ausnahmen innerhalb oder in Arrondierung bestehender Siedlungsbereiche liegen.

Die kleine Fläche am Böllberg ist eine der wenigen Flächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan erstmalig als Wohnbaufläche dargestellt ist und daher eine Wohnbebauung in ländlicher Umgebung ermöglicht.
Das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Wohnen am Böllberg“ geplante Bauvorhaben arrondiert den vorhandenen Siedlungsansatz. Die Inanspruchnahme von Freiflächen beschränkt sich auf die Bauvorhaben selbst, da die Erschliessung bereits vorhanden ist.

2.5 Städtebauliches Umfeld

Die Fläche „Wohnen am Böllberg“ liegt im nördlichen Bereich des Siedlungsgebietes von Wetter Esborn.

Das Plangebiet grenzt östlich unmittelbar an die Strasse „Am Böllberg“ an, die im Süden und Westen bereits von 1-2 geschossiger strassenbegleitender Wohnbebauung bestanden ist. Nach Norden und Osten schliessen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Es handelt sich um einen bebauten Bereich im Aussenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist. Neben der Wohnbebauung besteht ein Sportplatz und ein landwirtschaftlicher Betrieb innerhalb des Siedlungsbereiches.

Insgesamt stellt die 2620 qm grosse Fläche eine Arrondierung des bestehenden Siedlungkörpers In Wetter Esborn dar.

An den Planungsbereich „Wohnen am Böllberg“ grenzt die bestehende Aussenbereichssatzung „Karl-Schwerter-Strasse / Am Böllberg“.

Foto des Plangebietes

2.6 Verkehrliche Erschliessung

Das Plangebiet ist über die Strasse Am Böllberg bereits erschlossen. Über die Albringhauser Strasse ist es direkt an die Esborner und Voßhöfener Strasse, und über diese an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Das Plangebiet ist grundsätzlich an den Öffentlichen Personennahverkehr durch eine Haltestelle von Buslinien an der Albringhauser Strasse und damit an den Schienenpersonennahverkehr am ÖPNV Knoten-Bahnhof Wetter angebunden.

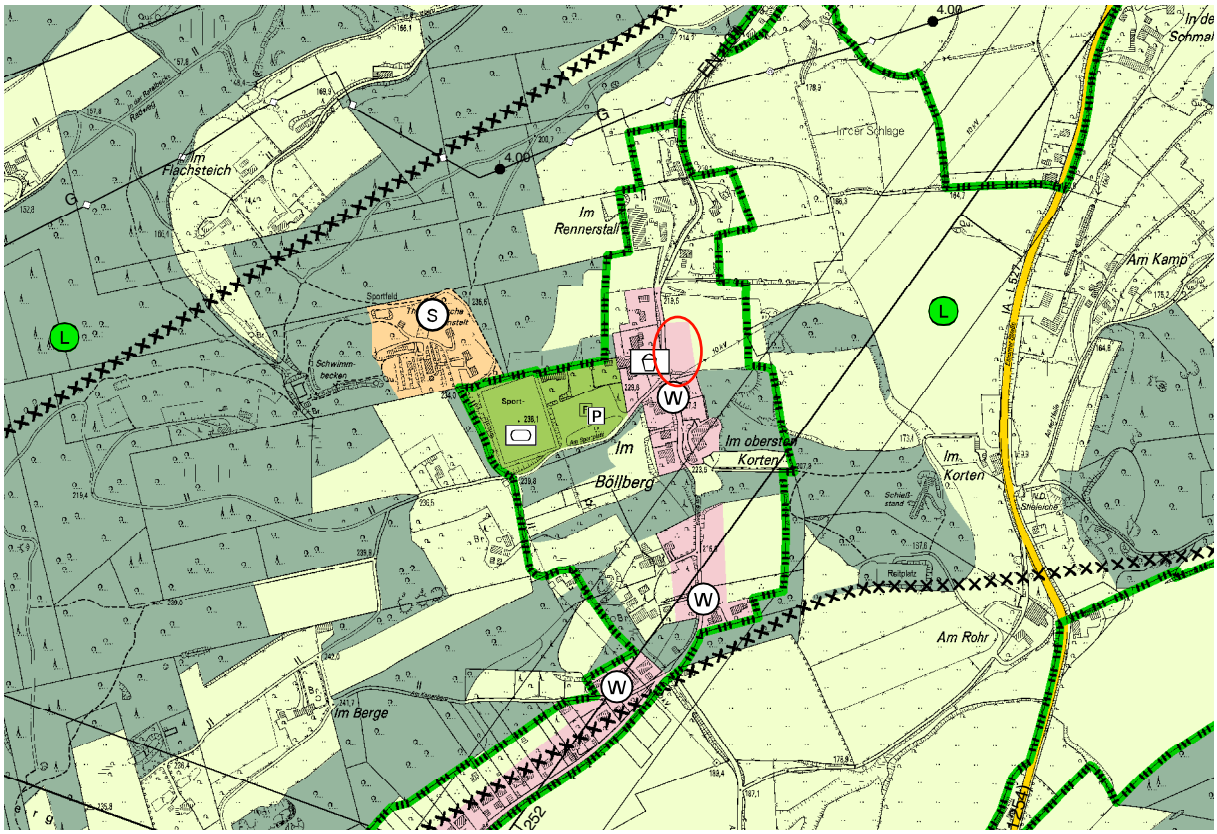
3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen – (Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis) stellt für das Areal des Plangebietes „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ dar.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetter (Ruhr), der seit 2006 wirksam ist, stellt den Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar.
Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgenommene Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ wird entsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Wetter (Ruhr), 2006

3.3 Festsetzungen des Landschaftsplanes

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes für den Raum Witten, Wetter, Herdecke des EN-Kreises- eine Schutzgebietsausweisung liegt jedoch nicht vor.

3.4 Sonstige übergeordnete Planungen

Übergeordnete Fachplanungen mit Bindungen für diese Planung sind nicht bekannt.

3.5 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Wohnen am Böllberg“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB einschliesslich Umweltbericht durchgeführt.

4. Städtebaulicher Entwurf

4.1 Planungsziele

Der städtebauliche Entwurf verfolgt folgende übergeordnete Planungsziele:

• Arrondierung eines bestehenden Siedlungsansatzes unter Nutzung vorhanderner Erschliessungsinfrastruktur

• Schaffung von vier frei stehenden Einfamilienhäusern mit jeweils bis zu zwei Wohneinheiten

• rücksichtsvolle Eingliederung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild

• Möglichkeit der Nutzung regenerativer Energien durch Solarenergie durch entsprechende Dachneigung / Dachgestaltung

• Nutzung der Vorzüge der Hangsituation für Ausblicke in die umgebende Landschaft

4.2 Städtebauliches Konzept

Der Bereich des Plangebietes beschränkt sich auf eine Fläche von 2620 qm.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung aus vier frei stehenden Einfamilienhäusern mit bis zu zwei Wohneinheiten vor. Die Häuser bilden den Anschluss an die südlich der Strasse Am Böllberg verlaufenden Wohnbebauung.

Mit ihrer Positionierung in einem leichten Bogen entland des Verlaufes der Landstrasse fügt sich die Bebauung harmonisch in die Umgebung ein und zeichnet den weichen Verlauf des Strassenbildes nach. Die Häuser sind in einer offenen Bauweise geplant, die über die Anordnung der Baufenster Durchblicke in den östlich anschliessenden Landschaftsraum sichern sollen.

4.3 Verkehr

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das Vorhaben wird als geringfügig eingestuft, und verteilt sich zudem über den gesamten Tag. Die vorhandene Strasse Am Böllberg ist uneingeschränkt in der Lage diesen verträglich aufzunehmen. Um eine konfliktfreies Zu- und Abfahren der Grundstücke zu gewährleisten, wird die vordere Bebauungskante mit einem Mindestabstand von 6.50m zur bestehenden Asphaltkante der Strasse festgelegt. Des weiteren wird hierdurch eine geplante Anpassung des Strassenprofils mit einem Fussgängerbereich von 1.50m entlang der Grundstücke gesichert.

4.4 Ruhender Verker

Die für die Wohnhäuser erforderlichen KFZ-Stellplätze werden grundsätzlich auf den Privatgrundstücken untergebracht. Je Wohneinheit sind hier zwei Stellplätze auf dem Baugrund vorgesehen. Die Zufahrt zur Garage oder zum Carport wird als Stellplatz mitgerechnet.

4.5 Bergbau

Da das Bebauungsplangebiet im Bereich des Niederrheinisch-Westfälischen Steinkohlen- und Erzbergbaugebietes liegt, wurde am 02.08.2013 vom Erdbaulaboratorium Essen ein Gutachten zum Baugrund erstellt, innerhalb dessen die Einwirkungsrelevanz des Bergbaus untersucht wurde.
Aus dem Gutachtens geht hervor, dass im Planungsgebiet keine einwirkungsrelevanten Abbautätigkeiten dokumentiert sind. In der der Bezirksregierung vorliegenden Hauptgrundkarte sind lediglich westlich und östlich des Plangebietes Steinbrüche verzeichnet.
Wie bei den Baugrunduntersuchungen festgestellt wurde, besteht die Möglichkeit dass im Plangebiet ein Flöz ausbeisst. Ein Hinweis auf „wilden“ Abbau wurde bei den durchgeführten Sondierbohrungen nicht festgestellt, weil keine tiefgreifenden Auffüllungen angetroffen wurden. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Planmassnahme ist demnach nicht zu rechnen. (ELE August 2013)
Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Ruhr“ liegt, deren Inhaber die Wintershall Holding GmbH ist.
Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoff“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Massnahmen wie z.B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmassnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebszulassungsverfahren erlaubt.
Der nachrichtliche Hinweis hat keinen unmittelbaren Einfluss auf die vorliegende Planung. Grundsätzlich entspricht die Verfolgung von Bohrungen zur Suche und zur Gewinnung von unkonventionellem Erdgas unter Einsatz der Fracking-Technologie nicht den derzeitigen landespolitischen Zielen.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit den Medien Strom und Trinkwasser kann durch Anschluss an die in der Nähe vorhandenen Versorgungsnetze sichergestellt werden.

5.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Um die ordnungsgemässe Entsorgung von Schmutz-und Niederschlagswasser zu gewährleisten wurde durch die Firma KA.BU Consult in Abstimmung mit dem Stadtbetrieb Wetter (Ruhr) ein Entwässerungskonzept erarbeitet.
Die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagwassers, das im Bereich der Wohnhäuser 1 - 4 anfällt, erfolgt in einem Trennsystem. Während das Schmutzwasser dem öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Straße Am Böllberg zugeführt wird, soll das schädlich nicht belastete Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Gehwegflächen auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

Schmutzwasserentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt unter Berücksichtigung der jeweiligen Rückstauebene und der Lage des öffentlichen Abwasserkanals über SW- Hebeanlagen, die im Untergeschoss der Wohnhäuser installiert werden. Die SW- Druckleitungen DN 80 werden an den Grundstücksgrenzen in Übergabeschächte geleitet von wo aus Freispiegelleitungen DN 150 an den öffentlichen Kanal anschließen. Da der öffentliche SW- Kanal ungefähr in Höhe des Hauses zwei endet, müssen die beiden nördlichen Wohnhäuser über einen gemeinsamen Übergabeschacht an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen werden. Entsprechende Benutzungs- und Unterhaltungsrechte werden im Grundbuch und durch Baulasten abgesichert.

Regenwasserentsorgung

Das gesamte anfallende Niederschlagswasser wird auf den jeweiligen Grundstücken versickert. Zufahrten und Pkw- Stellplätze werden mittels versickerungsfähiger Materialien befestigt. Nicht schädlich belastetes Niederschlagswasser, das auf Dachflächen und befestigte Flächen anfällt, wird Versickerungsanlagen in Form von Rohr- Rigolen zugeführt. Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens wurde durch Gutachten des Baugrundlabors ELE erbracht. (s. ELE, Ergebnisse der Versickerungsversuche 25.02.2014)

Während bei einer ersten Abschätzung die Versickerung nur unter Anwendung von Zusatzmaßnahmen als machbar eingestuft wurde, ist nach den Ergebnissen von Insitu- Feldversuchen eine Versickerung auch ohne Rückhaltung und gedrosselte Ableitung umsetzbar. Die bei den Feldversuchen ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte haben auch als Grundlage für die Vorbemessung der Rohrrigolen gedient. Die Rohr-Rigolen mit Abmessungen von L x B x H = 9,0 m x 2,5 m x 1,0 m werden als eigenständige Versickerungsanlagen ohne hydraulische Verbindung untereinander und ohne Notüberlauf erstellt. Das Sickerwasser, das aus den Gebäudedränagen anfällt, wird ebenfalls den Rohr-Rigolen zugeführt. Regenwasserzis-

ternen mit einem Speichervolumen von ca. 5 m3 werden optional zur Ausführung kommen, um das Dachflächenwasser aufzufangen und eine Brauchwassernutzung (Gartenbewässerung) zu ermöglichen.
Die für die Versickerung notwendigen Flächen werden im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festgesetzt. Die natürliche Versickerungsfähigkeit der ausgewiesenen Versickerungsstandorte ist durch Vorsorgemaßnahmen im Vorfeld der Bauaktivitäten zu sichern. Die Flächen für Versickerungsanlagen sind kenntlich zu machen, abzugrenzen und dürfen weder befahren, noch durch das Lagern von Baumaterialien verdichtet werden.

6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Bebauung

Art der Baulichen Nutzung

(gemäß §9 Abs. 1 Nr. 1BauGB i.V)

Die Wohnbauflächen werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an dem Ziel, qualitativ hochwertige Wohnnutzungen zu schaffen, die sich an den vorhandenen Bedarfen orientiert. Diese Festsetzung mit der vorwiegenden Ausrichtung auf das Wohnen nimmt Bezug auf den Nutzungscharakter im Umfeld des Plangebietes.
Der Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unterstreicht diese Zielrichtung.

Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 bis 21 a BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

Als Grundflächenzahl wird entsprechend der ortsüblichen Bauweise im Aussenbereich eine GRZ von 0,3 festgesetzt.
Der Wert bleibt unter der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO, und orientiert sich an der beabsichtigten Bautypologie und der angrenzenden Gebietscharakteristik.

Höhe baulicher Anlagen

Um eine Integration der Wohnbebauung in das Siedlungs- und Landschaftsbild zu gewährleisten, werden Beschränkungen der Höhe baulicher Anlagen durch Höhenfestsetzungen getroffen. Es ist vorgesehen, die Höhe baulicher Anlagen über die Festsetzung einer Firsthöhe (FH) und einer Traufhöhe (TH) zu beschränken.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) für bauliche Anlagen festgesetzt. Als Fußbodenhöhe ist die Oberkante des

fertig gestellten Fußbodens anzusehen (OKFF). Abweichungen um 0,3 m von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, sofern nachbarschaftliche und städtebauliche Belange (in das Orts- und Landschaftsbild integrierte Höhenentwicklung) dem nicht entgegenstehen.
Der untere Bezugspunkt (BP = 0,0 m Höhe) für die Ermittlung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die vorhandene oder geplante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) des jeweiligen Gebäudes.

Trauf- und Firsthöhe
In dem allgemeinen Wohngebiet werden für bauliche Anlagen maximal zulässige Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) festgesetzt.
Als Traufhöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt (BP) zur Wandhöhe im Sinne von § 6 Abs. 4 BauO NRW (Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche des Daches). Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt (BP) zum höchstgelegenen Punkt der baulichen Anlage.
Die vorgesehene maximale Traufhöhe beträgt 4.75m, die maximale Firsthöhe 8.75m. Diese Festsetzungen gewährleisten, dass sich die Bebauung in das städtebauliche und landschaftliche Umfeld einfügt.

Anzahl von Wohnungen
Die zulässige Anzahl von Wohnungen wird je Gebäude auf höchstens zwei Wohnungen begrenzt.

Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Der Entwurf sieht die Tiefe der Baufenster mit 14 m, die Breite mit 10 m vor. Es soll damit einerseits eine ausreichende planerische Flexibilität ermöglicht, andererseits ein harmonisches Erscheinungsbild der Bebauung an der Haupterschließungsstraße sichergestellt werden.

Bauweise
Im Plangebiet ist eine offene Bauweise geplant. Es sollen nur Einzelhäuser zugelassen werden. Diese zurückhaltende Bebauung ermöglicht eine harmonische Eingliederung in das Landschaftsbild.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen- Nebenanlagen
Ziel der Planung ist es, die Durchsicht in den angrenzenden Landschaftsraum zu sichern sowie ein geordnetes Strassenbild zu fördern. Die folgenden textlichen Festsetzungen im

Bezug auf die nicht überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen unterstützen diese Zielsetzung.

6.2 Garagen, Carports und Stellplätze

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt grundsätzlich auf den Privatgrundstücken. Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Wird in dem Allgemeinen Wohngebiet in demselben Gebäude eine zweite Wohneinheit errichtet, sind zwei zusätzliche Stellplätze nachzuweisen. Die Zufahrt zur Garage oder zum Carport wird als Stellplatz mitgerechnet.
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den hierfür speziell festgesetzten Bereichen zulässig. Carports sind wie Garagen zu behandeln.
Zudem sind unmittelbar angrenzend und parallel zur jeweiligen Garagenzufahrt zwei weitere Stellplätze je Grundstück zulässig.
Garagen und Carports müssen auf der jeweiligen Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur erschließenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche einhalten.

6.3 Nebenanlagen

Im Bereich der Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen Verkehrsfläche und strassenseitigem Gebäude) sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Aufstellflächen für Abfallbehälter, Fahrräder und technisch notwendige Anlagen nach §14 Abs. 2 BauNVO unzulässig.

6.3. Öffentliche Verkehrsfläche

Das Plangebiet schliesst direkt an die öffentliche Strasse Am Böllberg an. Ziel der Planung ist, entlang der vier Grundstücke den Strassenraum mit einem Fussweg von 1,50m auszustatten. Angrenzend an die Asphaltkante wird hierfür im Bebauungsplan eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fussweg festgelegt. Geplant ist eine höhengleiche Ausbildung der Fläche zum Strassenkörper im Sinne einer Mischverkehrsfläche. Hiermit soll die Landstrasse im Falle von Begegnungsverkehr entlastet sowie einer angemessenen Verkehrsführung für Fussgänger im vorhandenen Wohnumfeld entsprochen werden.

6.4 Flächen für die Beseitigung von Niederschlagswasser

Die entsprechende Festsetzung der Flächen für die Beseitigung von Niederschlagswasser sichert die Umsetzung der geplanten Rohrrigolen (RR) sowie die hierfür zum Unterhalt und zur Wartung erforderlichen Anlagen und Flächen.
Hinsichtlich der Wasserdurchlässigkeit von befestigten Flächen wird festgesetzt, dass für nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten versickerungsfähige Beläge zu verwenden sind.

6.5 Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die unter 8.1 beschriebene Kompensationsmassnahme der Anlage einer Obstwiese wird entsprechend festgesetzt und damit in Erstellung und dauerhaftem Erhalt gesichert.
Des weiteren wird festgesetzt, dass Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Verkehrsflächen oder Zuwegungen überbaut werden, unversiegelt zu belassen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind.

7. Gestalterische Festsetzungen

(gemäß §86 Abs. 1 BauO NRW in Verbindung mit §9 Abs. 4 BauGB)

7.1 Ziele

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist die gestalterische Integration von baulichen Anlagen und Freiflächen in das örtliche Umfeld. Hierbei sollen städtebaulich erforderliche Mindestanforderungen an den gestalterisch wirksamen Gesamteindruck des Neubaugebietes die Integration in das Orts- und Landschaftsbild und dessen Erhaltung gewährleisten. Die Regelungen betreffen daher die äußere Gestaltung insbesondere solcher Bereiche, die von öffentlich zugänglichen Flächen her wahrgenommen werden. Die übergeordneten Ziele der gestalterischen Festsetzungen sind:

• die gestalterische Integration in das bauliche Umfeld und das vorhandene Orts- und Landschaftsbild,
• die Förderung gestalterischer Qualität des öffentlichen Straßenraumes,
• die Förderung einer Quartiers-Identität durch verbindende oder einheitliche Gestaltungselemente.

Die Regelungsdichte soll sowohl stadtgestalterischen, der Allgemeinheit dienenden als auch individuellen Belangen künftiger Grundstückseigentümer angemessen Rechnung tragen.

7.2 Dächer

Die ländliche Umgebung ist geprägt von Haustypologien mit geneigten Dächern. Der Entwurf sieht daher die Festlegung eines Satteldaches traufständig zur Strasse vor. Eine Begrenzung von Dachüberständen auf 30cm sowie eine Begrenzung der Farbigkeit von Dachflächen wird als sinnvoll erachtet um einen homogenen Gesamteindruck mit gebietstypischem Charakter zu fördern.
Innerhalb der entsprechend bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind Dächer von Hauptgebäuden nur als geneigte Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 25 bis 45° zulässig.
Die Dachflächen sind in Material, Form und Farbe einheitlich einzudecken.
Ausgenommen hiervon sind Flächen, die für eine aktive oder passive solarenergetische Nut-

zung erforderlich sind (z. B. Solarkollektoren, Fotovoltaikzellen).
Dachaufbauten (Dachgauben) Dacheinschnitte, Dachflächenfenster sind je Dachfläche in ihrer Summe (gemessen an der untersten Stelle des Dachaufbaus) bis maximal 40 % der Firstlänge eines Gebäudes zulässig.

7.3. Einfriedungen

Eine Höhenbegrenzung von Grundstückseinfriedungen wird als sinnvoll erachtet, um die Durchblicke in den Landschaftsraum dauerhaft zu sichern. Die Einfriedungen sollen aus heimischen Gehölzhecken hergestellt werden. Die Höhenbegrenzung im Vorgartenbereich beträgt 1m. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 1.80m zulässig.

8. Belange der Umwelt/ Umweltbericht

Nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist im Rahmen der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Planvorhabens ermittelt und bewertet werden. Die Kriterien für die Umweltprüfung ergeben sich aus der Anlage des § 2 Abs. 4 BauGB.
Zur Darstellung der bisher bekannten Auswirkungen der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung auf Umweltbelange liegt der Umweltbericht des Büros Veenegeerts als gesondertes Dokument vor.
Im Rahmen des Umweltberichtes sind alle umweltrelevanten Aspekte einschliesslich des Artenschutzes untersucht sowie eine Eingriffsbilanzierung erarbeitet worden (siehe Teil II der Begründung). Die wichtigsten sowie ergänzende Aspekte werden hier zusammenfassend dargestellt.

8.1 Belange des Artenschutzes

Die Belange des Artenschutzes werden in einem gesonderten Planbestandteil, der Artenschutzprüfung – Stufe Vorprüfung (Büro Viebahn & Sell, 2013) beschrieben. Alle Ergebnisse werden in den vorliegenden landschaftspflegerischen Begleitplan mit einbezogen.
Das Untersuchungsgebiet wurde auf das Vorkommen der potentiell in NRW planungsrelevanten und streng geschützten Tierarten untersucht. Dabei zeigte sich, dass im Untersuchungsgebiet für keine dieser Arten Ruhe- oder Fortpflanzungsstellen existieren.
Im Fazit wird damit festgestellt, dass „kein Vorkommen europäisch geschützter Arten bekannt oder zu erwarten (ist)“ (VIEBAHN & SELL, 2013)

8.2 Belange des Immissionsschutzes/ Schallimmissionen

Das Plangebiet grenzt an den Aussenbereich. Neben der überwiegend in unmittelbarer

Umgebung des Plangebietes vorhandenen Wohnbebauung, befinden sich auch ein landwirtschaftlicher Betrieb, eine Windkraftanlage sowie ein Sportplatz in der näheren Umgebung. Ein ehemalig ca 150m entfernter Schiessstand wurde bereits aufgegeben und 2005 umgenutzt.
Obwohl für den Landwirtschaftlichen Betrieb eine Betriebsgenehmigung nur noch im Nebenerwerb besteht, durch den Immissionen in Form von Schall- oder Geruchsbelästigung im Plangebiet nicht zu erwarten sind, wurde im weiteren Planverfahren ein Lärmschutzsachverständiger hinzugezogen.
Es galt potentielle Störwirkungen auf die Planung von den o.g. Emittenten sowie die Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes zu prüfen.
Das Ingenieurbüro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz kommt auf Basis einer umfassenden Orstbegehung zu dem Ergebnis, dass aus geräuschimmissionsmäßiger Sicht die geplante Errichtung von 4 Einfamilienwohnhäusern im vorgesehenen Plangebiet „Wohnen am Böllberg“ in Wetter-Esborn möglich ist, und auf die Ausarbeitung eines detaillierten/ausführlichen Geräusch-Immissionsschutz-Gutachtens verzichtet werden kann.

Als Richtschnur im Hinblick auf die Beurteilung möglicher nachteiliger Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet wurde zunächst das Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ vom herangezogen. Es nennt „Schallschutztechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“.
Es handelt sich nicht um Grenzwerte. Sie sind als sachverständige Konkretisierung der Anforderung an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist anzustreben. Für die Beurteilung ist tags der Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und nachts von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr zugrunde zu legen. Die Orientierungswerte nach Tabelle 3/1 liegen für allgemeine Wohngebiete bei:

Allgemeine Wohngebiete (WA)	55 db (Tag)	45/40 db (Nacht)

Strasse
Die an das Plangebiet angrenzende Strasse Am Böllberg wird tagsüber durch wenige KFZ pro Stunde und nachts nur vereinzelt befahren. Das Verkehrsaufkommen entspricht Zielverkehr in einem Streusiedlungsgebiet.
Die Einhaltung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 db Tag und 40 db Nacht ist hierdurch nicht gefährdet.

Sportplatz mit Vereinsheim und Parkplatz

Der Sportplatz des TUS Esborn mit Kunstrasenbelag und Flutlichtanlage befindet sich in südwestlicher Richtung in ca. 200 m Entfernung zum Plangebiet. Östlich des etwas höher gelegenen Sportplatzes befindet sich der Parkplatz der Sportanlage. Er wird über die Straße Am Sportplatz, die von der Straße Am Böllberg abzweigt, angefahren. Auf dem Gelände der Sportanlage befindet sich ein Vereinsheim mit einigen Nebengebäuden. Die Gebäude sind so angeordnet, dass der Vereinsraum und der Freiplatz nach Westen ausgerichtet sind und in östlicher Richtung (zur bestehenden und geplanten Wohnbebauung hin) abgeschirmt sind. Der Verein TUS Esborn kümmert sich schwerpunktmäßig um den Breitensport. Er hat mehrere Herren- und Jugendmannschaften, die maximal in der Kreisliga spielen. Insofern sind bei den Spielen nicht allzu viele Zuschauer vorhanden.

Die nächst benachbarten vorhandenen Wohnhäuser befinden sich in östlicher Richtung in ca. 120 m Entfernung zum Sportplatz. Da sich diese Häuser im Außenbereich befinden, dürfen dort Immissionsrichtwerte von tags/nachts 60/45 dB(A) (gem. 18. BImSchV - Sportanlagenlärmschutz- verordnung) nicht überschritten werden. Innerhalb der „Ruhezeiten“ tagsüber sind hier um 5 dB(A) geringere Werte einzuhalten.

Die geplanten Wohnhäuser befinden sich östlich der vorhandenen Wohnhäuser und werden teilweise durch diese abgeschirmt. Zudem steigt das Gelände westlich der Straße Am Böllberg etwas an, das Plangrundstück östlich der Straße fällt hingegen ab, so dass die geplanten Wohnhäuser deutlich tiefer liegen. Aufgrund der größeren Entfernung und der Abschirmung der vorhandenen Wohnhäuser ist davon auszugehen, dass im Bereich der geplanten Wohnhäuser, die Geräuschimmissionen der Sportanlage (mit den dazugehörenden Anlagen) gegenüber den vorhandenen Wohnhäusern um mehr als 5 dB(A) reduziert werden, so dass hier die für WA-Gebiet geltenden Immissionsrichtwerte von tags 55 dB(A) bzw. 50 dB(A) in den Ruhezeiten (der Nacht-IRW ist hier nicht relevant), nicht überschritten werden.

Windkraftanlage

Die Windkraftanlage befindet sich in ca. 230 m Entfernung in südwestlicher Richtung von den geplanten Wohnhäusern im Plangebiet. Es handelt sich um eine relativ kleine 80 kW-Windkraftanlage.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung, bei relativ geringer Windstärke von ca. 3 m/s, war die Anlage auf dem Plangebiet weder zu hören noch schallmesstechnisch zu erfassen.

Die nächst benachbarten vorhandenen Wohnhäuser befinden sich in einer Entfernung von ca. 120 m zur Windkraftanlage. Durch den Betrieb der Windkraftanlage dürfen dort Immissionsrichtwerte von tags/nachts 60/45 dB(A) nicht überschritten werden. Nach den uns gemachten Angaben (BAA-Wetter) konnte die Einhaltung des Nacht-Immissionsrichtwertes bisher noch nicht nachgewiesen werden. Deshalb hat die Windkraftanlage derzeit nur eine

Tages-Betriebsgenehmigung von 06.00 bis 22.00 Uhr. Aufgrund der Entfernungsdistanzen von 120 m / 230 m ergibt sich rechnerisch eine Geräuschpegel-minderung von über 5 dB(A), so dass bei der anzunehmenden Einhaltung des Tages-IRW von 60 dB(A) am nächst benachbarten Wohnhaus, davon ausgegangen werden kann, dass der Tages-IRW von 55 dB(A) im Bereich der geplanten Wohnhäuser ebenfalls eingehalten wird. Vergleichbares wird sich bezogen auf eine mögliche Nacht-Situation ergeben.

Landwirtschaftlicher Betrieb

Der privilegierte landwirtschaftliche Betrieb (Fa. Enger) befindet sich nordwestlich des Plangebietes bzw. westlich der Straße Am Böllberg. Derzeit wird der Hof nur im Nebenerwerb mit geringer Tierhaltung betrieben.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren auf dem Hof nur zwei Ponys und auf einer kleinen Weide nördlich vom Hofgebäude ein Rind zu sehen.

Zwei nächst benachbarte vorhandene Wohnhäuser befinden sich unmittelbar auf der gegenüberliegenden Straßenseite, nördlich des Plangebietes. Für den Fall, dass der landwirtschaftliche Betrieb wieder die baurechtlich genehmigte Tierhaltung aufnehmen würde, so müssten z.B. neue Ställe errichtet bzw. vorhandene Gebäude umgebaut werden, für die dann ein Bauantrag zu stellen wäre.

In diesem Fall wäre dann (im Rahmen des Bauantragsverfahrens) nachzuweisen, dass im Bereich der nächst benachbarten vorhandene Wohnhäuser die dort geltenden Immissionsrichtwerte von tags/nachts 60/45 dB(A) nicht überschritten werden. Wiederum aufgrund der Entfernungsdistanzen zwischen den nächst benachbarten vorhandenen und den geplanten Wohnhäusern, ergibt sich auch hier, dass davon ausgegangen werden kann, dass im Bereich der geplanten Wohnhäuser auf dem Plangebiet die dort geltenden Immissionsrichtwerte von tags/nachts 55/40 dB(A) nicht überschritten werden.

(INGENIEURBÜRO FÜR AKUSTIK UND LÄRM-IMMISSIONSSCHUTZ, August 2014)

8.3 Belange des Immsissionsschutzes/ Geruchsimmissionen

Innerhalb des Verfahrens galt es, den vormals genannten Landwirschaftlichen Betrieb Enge auch in seiner Geruchsentwicklung im Bezug zur Planmassnahme zu beurteilen. Da derzeit auf dem Hof kein messbar relevanter Viehbeststand vorhanden ist, wurden zur Beurteilung die vorhandenen Tierplatzzahlen der letztmaligen Betriebsbeschreibung von 1997 herangezogen, deren Sicherung das Ziel des Bestandsschutzes ist.

Das Ingenieurbüro Richters und Hüls wurde mit der Erstellung eines Geruchsgutachtens beauftragt. Das Gutachten stellt im Ergebnis fest, dass im Plangebiet belästigungsrelevante Kenngrössen von IG_b 0.01-0.02 erreicht werden. Damit wird der Immissionswert für Wohnhäuser in Wohn- und MI- Gebieten laut Geruchsimmissionsrichtlinie von IW = 0,10 eingehal-

ten und deutlich unterschritten.
Dem Hof Enge bleib somit auch noch Entwicklungsmöglichkeit erhalten. Weitere Geruchsemmittenten sind im relevanten Umkreis von 600m nicht vorhanden.

8.4 Belange des Klimaschutzes

Die Belange des Klimas werden im Umweltbericht mit der Untersuchung des Schutzgutes Klima und Lufthygiene beschrieben.
Demnach liegt das Untersuchungsgebiet im Klimabezirk Bergisches Land und Sauerland, dem Klimabezirk der Mittelgebirge. Kennzeichnend für die Ausbildung des Mikroklimas ist hier vor allem das Relief.
Das Untersuchungsgebiet weist keine ausgewiesenen Klimatope auf, ist jedoch aufgrund der exponierten Lage als „Kuppenzone“ mit guter Durchlüftung gekennzeichnet.
Die angrenzenden Ackerflächen sind Kaltluftentstehungsgebiete, von denen die Kaltluft talabwärts fließen kann.
Es liegen keine lufthygienischen Untersuchungen des Untersuchungsgebietes vor. Allerdings ist nicht mit Immissionsbelastungen zu rechen, da sowohl große Verkehrstrassen (Autobahn, Bundestrassen) als auch Industriegebiete nicht in der näheren Umgebung zu finden sind.
Beurteilung
Klimatisch ist das Untersuchungsgebiet nicht durch Vorbelastungen geprägt. Die Ackerfläche ist als Kaltluftentstehungsgebiet von Bedeutung.
Im Ergebnis bedeutet die Versiegelung und Neubebauung der Fläche ein Verlust klimaaktiver Flächen. Dies hat auch Auswirkungen auf das Mikroklima. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass durch die vorhandene Planung mit vier Einzelhäusern nur ein untergeordneter Teil der klimawirksamen Freifläche in Anspruch genommen wird und die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet durch die offene Bauweise und die angrenzenden Freiflächen erhalten bliebt.

Planungsziel der vorhandenen Bebauung ist die Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien. Die Anordnung der Häuser begünstigt die passive und aktive Nutzung von Solarenergie. Die freie Stellung der Häuser mit geneigter Dachfläche sowie die nach Süden von Bebauung freizuhaltenden Fassaden, die über die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden, bieten gute Vorraussetzungen die Sonneneinstrahlung optimal zu nutzen und eine übermässige Verschattung zu verhindern.
Die durch die Vorgaben des Bebauungsplanes festgelegte weitgehend kompakte Bauweise sowie die günstige Vorraussetzung für Erdwärmenutzung fördern die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

8.5 Belange des Bodenschutzes

Die Belange des Bodenschutzes werden im Umweltbericht mit der Untersuchung des Schutzgutes Boden und Geologie beschrieben.
Es handelt sich um Parabraunerden am Oberhang einer landwirtschaftlichen Nutzfläche im Anschluss an eine asphaltierte Straßenfläche. Von der Ackerfläche wird durch die Bebauung ein geringer Teil irreversibel verändert und durch Versiegelung dem Stoffhaushalt entzogen. Weitere Auswirkungen auf die angrenzenden Bodenflächen sind nicht zu erwarten.
Da es sich bei der Baumaßnahme um eine Wohnbebauung mit der Grundflächenzahl 0.3 handelt werden etwa maximal 30 % der Fläche überbaut und somit dem Naturhaushalt weitgehend entzogen. Die übrige Fläche wird als Gartenfläche genutzt. (vgl. dazu auch Tab. 2 im Umweltbericht).
Eine Minimierung des Eingriffes wurde bereits im Vorfeld durch die Vorgabe einer niedrigen Grundflächenzahl vorgenommen.
Die Versiegelung ist nicht ausgleichbar und muss an anderer Stelle kompensiert werden. Eine Entsiegelung von Flächen war nicht möglich, so dass als Kompensationsmaßnahme die Anlage einer Obstwiese in unmittelbarer Nähe entwickelt wurde. Durch die Flächenextensivierung wird der Standort deutlich aufgewertet und dauerhaft gegen Veränderungen des Bodenkörpers gesichert.

Bezugnehmend auf die Stellungnahme des Kreises vom 01.07.2014 über mögliche zusätzliche Möglichkeiten zur Minimierung der Versiegelung, sowie eine Entsiegelung als Ausgleichsmassnahme andernorts im Stadtgebiet wird Folgendes ergänzt:
Die Bewertung und Bilanzierung der Kompensationsflächen wurde nach der „Numerischen Bewertung für die Bauleitplanung in NRW“ durchgeführt. Dabei wurden die Flächen nach der geplanten Grundflächenzahl (GRZ) bewertet. Der maximale Versiegelungsgrad beträgt dabei 30 % der Grundstücksfläche. Diese Bewertung ist im vorliegenden Falle sinnvoll, da im derzeitigen Planungsstand keine Detailplanung der Wege möglich ist; und somit der Maximalwert ausgeglichen wird.
Wie in der Stellungnahme vom 31.01.2014 dargelegt, war standortnah keine geeignete Fläche zur Entsiegelung vorhanden.
Auch wäre eine Entsiegelungsmaßnahme an anderem Ort aufgrund der möglichen Flächengröße nicht wirklich sinnvoll. Die Eingriffe in das Landschaftsbild aber auch in Bezug auf Strukturreichtum der Landschaft und der Lebensraumfunktion sollten an Ort und Stelle ausgeglichen werden, um einen funktionalen Zusammenhang zwischen Eingriff und Kompensation zu gewährleisten.
Der Hinweis der Genehmigungsbehörde auf Minimierung der Versiegelung wurde bereits aufgegriffen und wird im Bebauungsplan festgesetzt (s. 5.2. Wasserdurchlässigkeit von be-

festigten Flächen).
(Vennegeerts 04. August 2014)

8.6 Eingriff und Ausgleich

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird zurzeit als Acker genutzt.
Im Norden und Osten erstrecken sich Ackerflächen, im Süden und Westen schließen locker bebaute Siedlungsbereiche an.
Die zusammenfassende Bewertung der Bedeutung und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter ergibt ein homogenes Bild; so kann aufgrund der vorhandenen intensiven Flächennutzung nur von einer mittleren bis geringen Bedeutung und Empfindlichkeit der für die Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehnen Fläche gesprochen werden.

In der Gegenüberstellung des Planungszustandes mit dem Ausgangszustand zeigt sich, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Ausgleichsmassnahme vollständig kompensierbar sind.
Da im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnen am Böllberg“ nicht alle Eingriffe vermieden bzw. ausgeglichen werden können, ist eine externe Ausgleichsmassnahme in räumlicher Nähe zum Plangebiet vorgesehen.

Externe Ausgleichsfläche:
Es ergibt sich ein Gesamtkompensationsbedarf von 546qm.
Als Kompensationsmaßnahme ist vorgesehen, einen ehemaligen Obsthof, der zur Zeit als Weidefläche genutzt wird als Streuobstwiese anzulegen. Die hierfür vorgesehene Fläche befindet sich in unmittelbar fussläufiger Nähe zum Plangebiet auf der derzeit gleichen Liegenschaft 184. Der Bezug zum alten Wirtschaftshof „Am Böllberg“, der z.T. von den Eigentümern selbst bewohnt wird, stellt eine Bewirtschaftung der Fläche sicher.
Mit der Umsetzung der Massnahme ist der Eingriff vollständig ausgeglichen.
(Ingenieurbüro Vennegeerts September 2013)

Ausgleichsfläche:

Planung Kompensationsmassnahme Ingenieurbüro Vennegeerts

9. Hinweise

9.1 Bodendenkmäler

Derzeit bestehen keine Kenntnisse über Bodendenkmäler im Plangebiet. Ein allgemeiner Hinweis wird jedoch aufgenommen.

Bei Bodeneingriffen im Bebauungsplangebiet 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 Stadt/ Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750, Fax 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden und die Entdeckungsstätte ist 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 NRW).

9.2 Kampfmittel

Nach Luftbildauswertung des Staatlichen Kampfmittelräumdienstes, Bezirksregierung Arnsberg, ist das Bebauungsplangebiet nicht durch Kampfmittel gefährdet. Trotzdem sollte die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

9.3 Löschwassermenge

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass für den Brandfall in der Regel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes über einen Zeitraum von ca. zwei Stunden je nach Lage zur Versorgungsleistung max. 24m3/h Löschwasser aus dem Versorgungsnetz zur Verfügung stehen können.

10. Kosten

Die Flächen werden durch die private Eigentümergemeinschaft Gräfer entwickelt. Diese trägt die dazu notwendigen Kosten inklusive der Planungskosten.

11. Städtebauliche Zahlenwerte

Grösse des Geltungsbereiches	**2620 qm**
davon	
Allgemeines Wohngebiet	2506 qm
Fussweg	114 qm
externe Ausgleichsfläche	**546 qm**