



17. Änderung Bebauungsplan Nr. S 12 **„Gebiet zwischen Heidweg, Weststraße, Lindenstraße und Schützenstraße“** **Ortsteil Schlangen**

Textliche Festsetzungen

Vorentwurf

Stand:
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1
BauGB

Datum: 30.08.2023

RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan Nr. S 12 „Gebiet zwischen Heidweg, Weststraße, Lindenstraße und Schützenstraße“, 17. Änderung in der Gemeinde Schlangen hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 22)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 17)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG -) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GV NRW S. 934), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Februar 2022 (GV. NRW. S. 139)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NW. S. 926), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 22)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz, BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
jeweils in der aktuell gültigen Fassung.

BESTANDTEILE

Der Bebauungsplan Nr. S 12, 17. Änderung besteht aus

- dem Planwerk mit den Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung und der Baunutzungsverordnung im Maßstab 1 : 1.000,
- der Begründung,
- den textlichen Festsetzungen und
- dem Umweltbericht mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- (1) Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- (2) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO im Baugebiet allgemein zulässig sind, werden gemäß § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.
- (3) Alle Ausnahmen nach § 4 (3), Nr. 1 - 5 BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- (4) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen für Kleintierhaltung gemäß § 14 BauNVO sind eingeschränkt zulässig. (siehe auch Kap. 4 (2)).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- (1) Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans.

- (2) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen (max. Gebäudehöhe bzw. max. Firsthöhe).

Für das WA-Gebiet wird eine zweigeschossige Bauweise als Höchstmaß gem. § 16 (4) BauNVO festgesetzt.

Bei zweigeschossiger Bauweise wird eine maximale Firsthöhe von 9,80 m festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der Dachhaut am First (Firstabdeckung). Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO gilt die jeweils innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eingetragene NHN-Höhe (m ü. NHN - Normalhöhennull).

Für den südlichen Bereich des Plangebietes wird der höchste Gebäudepunkt mit max. 9,80 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Für den südöstlichen Bereich des Plangebietes wird der höchste Gebäudepunkt mit max. 7,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Den oberen Bezugspunkt bildet jeweils der Abschluss der Attika. Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO gilt die jeweils innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eingetragene NHN-Höhe (m ü. NHN - Normalhöhennull).

Die Geschossflächenzahl ist gem. § 16 (4) BauNVO als Höchstwert festgesetzt.

- (3) Für den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,40 als Höchstgrenze festgeschrieben. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl mit den in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche) ist auf eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,5 unter Anwendung des § 16 (6) BauNVO zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Flächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- (1) Für das Gebiet wird grundsätzlich offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.
- (2) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

- (1) Im Bebauungsplan sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO auch außerhalb der Baufenster zulässig, jedoch nicht vor der vorderen der Erschließungsstraße zugeordneten Baugrenze.

Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze zu errichten.

Die Stellplätze für den Kindergarten sind in den dafür festgesetzten Flächen anzuordnen.

- (2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht vor der vorderen der Erschließungsstraße zugeordneten Baugrenze.

5. Flächen für den Verkehr (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- (1) Die Verkehrsflächen sind durch Begrenzungslinien und farbige Kennzeichnungen dargestellt.
- (2) Die im Plan eingetragenen öffentlichen Verkehrsflächen werden in ihren Unterteilungen erst in Ausbauplänen verbindlich festgelegt.

6. Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (Zweckbestimmung: Versickerungsbecken) (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB) i. V. m. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- (1) Innerhalb der nordwestlichen Fläche ist ein Versickerungsbecken zur Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers der öffentlichen Verkehrsflächen und des auf den Dach- und Hofflächen des Kindergartens anfallenden Niederschlagswassers in das Grundwasser anzulegen.

Das Versickerungsbecken ist naturnah als Erdbecken mit variierenden Böschungsneigungen herzurichten. Sämtliche Böschungen sowie ebene Flächen sind mit einer artenreichen Wiesenmischung einzusäen und extensiv zu pflegen (1 Mahd/Jahr frühestens ab dem 15.06.). Für ebene Flächen ist zertifiziertes Wildpflanzensaatgut aus gebietseigener Herkunft (Regiosaatgut) zu verwenden. Das Mahdgut ist abzufahren, die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.

- (2) Die Pflanzungen sind zeitnah mit dem Baubeginn innerhalb des Plangebietes vorzunehmen, dauerhaft zu sichern und vorübergehend gegen Wildverbiss zu schützen. Ein nächtliches Ausleuchten der Flächen ist unzulässig.
- (3) Die Funktionsfähigkeit des Beckens darf durch die Bepflanzungen nicht beeinträchtigt werden.

Hinweis: Die im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhalt sowie der Ersatz evtl. abgehender Pflanzen obliegen den jeweiligen Grundstückseigentümern.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- (1) Zufahrten, private und öffentliche Fußwege und Hofflächen sind in dauerhaft wasserdurchlässiger Bauweise (z. B.: Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Sickerpflaster) herzustellen. Eine Versiegelung in Form von Asphalt oder Beton ist unzulässig.
- (2) Die nicht überbauten Flächen der privaten Grundstücke sind innerhalb eines Jahres nach Schlussabnahme gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen vorgesehen sind.
- (3) Die Herstellung des Baufeldes und die Beseitigung der im Plangebiet vorhandenen Gehölze sind im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Sofern eine Baufeldräumung außerhalb des o. g. Zeitraums durchgeführt werden soll, ist durch Begehung des Plangebietes durch eine fachkundige Person (Biologe) zweifelsfrei nachzuweisen, dass keine Brutvögel betroffen sind.

Hinweis: Die im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den privaten Grundstücken und deren Erhalt sowie der Ersatz evtl. abgehender Pflanzen obliegen den jeweiligen Grundstückseigentümern.

8. Geländeveränderungen / Bodenaushub (§ 9 (1) Nr. 17 und 20 BauGB)

- (1) Das natürliche Gelände im Plangebiet ist zu erhalten.

- (2) Evtl. Geländeänderungen, die sich durch die zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen ergeben können, müssen niveaugleich und entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf fortgeführt werden.
- (3) Benachbarte Grundstücke sind einander hinsichtlich der Geländehöhe natürlich anzugleichen. Eine Verwendung von Pflanzsteinen, Stützmauern o. ä. ist unzulässig.

Hinweis: Bodenzwischenlagerungen, Baustelleneinrichtungen und Fahrwege im Plangebiet sollten zum Schutz des Bodens auf die später zu befestigenden Flächen beschränkt werden.

Gemäß § 4 (2) der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 29.05.2000 ist unbelasteter Bodenaushub so auszubauen, zwischen zu lagern und zu transportieren, dass Vermischungen mit Bauschutt, Baustellenabfällen und anderen Abfallstoffen unterbleiben.

Gemäß (3) sollte geprüft werden, inwieweit Bodenaushub über einen internen Massenausgleich bei parallelen Baumaßnahmen zu verwerten ist. Angebote oder Nachfragen können kostenlos über die Gewerbeabfallberatung der Kreisverwaltung Lippe (Tel.: 05231 – 62–665 und 62-669) eingegeben oder vorhandene Angebote oder Nachfragen abgerufen werden.

Die Vorgaben des KrWG sowie des untergesetzlichen Regelwerkes insbesondere die Verordnungen über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung – NachwV); in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juli 2002 (BGBl. I S. 2374), in der zz. geltenden Fassung, sind grundsätzlich zu beachten.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- (1) Die mit L 1 gekennzeichnete Fläche ist zugunsten der Entsorgung des auf den Straßenflächen anfallenden Oberflächenwassers festgesetzt. Sie dient der Verlegung und Unterhaltung von Kanalleitungen zum Zwecke der Ableitung des auf den Straßenflächen anfallenden Oberflächenwassers in das Versickerungsbecken. Zudem ist ein Geh- und Fahrrecht mit Fahrzeugen aller Art festgesetzt.
- (2) Die Benutzungs- und Unterhaltungsrechte sind grundbuchlich zu sichern. Die Notwendigkeit einer Baulast ist zu prüfen und ggf. einzutragen.

10. Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
- (1) Auf jedem Baugrundstück, welches neu bebaut wird, ist mindestens ein mittel- bis großkroniger, standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14/16 oder ein hochstämmiger Obstbaum (Stammumfang mind. 10/12) der Artenliste 1 (Arten siehe textliche Festsetzungen Nr. 22) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die Baumpflanzungen müssen auf den Grundstücken, die in einer Länge von > 5,0 m an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, im vorderen, dem der Verkehrsfläche zugewandten Bereich erfolgen. Die Baumpflanzungen dürfen von den in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorten unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten, der Garagenausfahrten, der Grundstücksanschlüsse sowie der Hauptgebäude abweichen.
- (2) Die im Süden des Plangebiets gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Eingriffsmin- derung anzusehen und dienen aus städtebaulicher Sicht als Schutzflächen zur angrenzen- den Umgebungsbebauung (Waldflächen und Sportanlagen).
- Die Maßnahmen auf den mit „A“ und „B“ gekennzeichneten Flächen sind vorbehaltlich der Ergebnisse des Lärmschutzgutachtens.
- Die mit „A“ gekennzeichneten Flächen sind als 3reihige Hecke anzulegen. Dabei sind Bäume und Sträucher der Artenliste 1 zu verwenden.
- Die mit „B“ gekennzeichneten Flächen sind als Obstwiese anzulegen. Dafür ist je angefan- gene 100 m² ein Obstbaum zu pflanzen. Dabei sind alte Obstbaumsorten gemäß der Ar- tenliste 1 zu pflanzen. Die Fläche zwischen den Obstbäumen ist als extensive Wiese unter Verwendung von regionalem Saatgut mit einem Gräser-Kräuter-Verhältnis von ca. 70:30 auszubilden. Sie darf 2-3mal im Jahr gemäht werden.
- (3) Sämtliche Pflanzungen im Plangebiet sind fachgerecht umzusetzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang adäquat zu ersetzen. Im Rahmen der Ausführungsplanung sind die Maßnahmen entsprechend zu konkretisieren sowie ihre sach- und fachgerechte Ausführung zu dokumentieren. Ihre Realisierung ist zeitnah mit der Umsetzung des Bau- gebietes vorzunehmen. In einem Abstand von max. 5 Jahren sind regelmäßige Funktions- kontrollen durchzuführen.
- (4) Vorgärten sind, soweit sie nicht für Zufahrten benötigt werden, zu begrünen und mit heimi- schen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Der Vorgarten umfasst die Fläche zwi- schen der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur vorderen Baugrenze.

Hinweis: Die im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den privaten Grundstücken und deren Erhalt sowie der Ersatz evtl. abgehender Pflanzen obliegen den jeweiligen Grundstückseigentümern.

11. Zuordnung von externen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB (§ 9 (1a) BauGB)

Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich in der Eingriffsbilanzierung ein rechnerischer Kompensationsbedarf von 34.227 Werteeinheiten (öW). Ein vollständiger Ausgleich kann im Gebiet nicht erreicht werden. Als Kompensationsmaßnahme bzw. externer Ausgleich wird eine Teilfläche aus der bereits umgesetzten Maßnahme „Huxhohl“ in der Gemarkung Schlangen, Flur 16, Flurstück Nr. 213 in Ansatz gebracht (s. Abb. 10 des Umweltberichtes). Die Fläche liegt im Naturschutzgebiet Strothe-Niederung und hat eine Gesamtgröße von 121.428 m². Der auf der Fläche „Huxhohl“ noch verfügbare Kompensationsumfang beträgt 87.329 Werteeinheiten. Der für die 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 12 ermittelte naturschutzfachliche Kompensationsumfang von 34.227 Werteeinheiten ist damit ausgeglichen.

Gestalterische Festsetzungen

(bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

12. Dachgestaltung

- (1) Für den nördlichen Bereich des Plangebietes sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° - 48° zulässig.

Für den südlichen Bereich des Plangebietes und den Kindergarten werden keine Dachformen festgesetzt.

- (2) Abweichend von den Festsetzungen der Dachneigung in der Planzeichnung, können Carports, Garagen und Nebenanlagen mit einem Flachdach versehen werden.

13. Fassadengestaltung

- (1) Die Fassaden aneinander grenzender Hauptbaukörper (Doppelhäuser) sind in gleichem Material auszuführen.
- (2) Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind äußerlich so zu gestalten, dass sie sich deutlich als untergeordnete Baukörper abzeichnen, z. B. durch lasierte Holzflächen oder Glas.

14. Einfriedungen

- (1) Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen massive Einfriedungen (Mauern) eine Höhe von max. 0,50 m sowie lebende Hecken und Zäune eine Höhe von 1,0 m über Oberkante Fahrbahn nicht überschreiten.

15. Vorgärten

- (1) Die Befestigung der Vorgartenfläche darf maximal 30 % betragen. Der Vorgarten umfasst die Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur vorderen Baugrenze.
- (2) Der Einbau von (Zier-) Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung der Vorgärten, auch in untergeordneten Teilflächen, ist unzulässig.

Hinweis: Zur Begrünung der Vorgärten siehe auch Nr. 10 (4).

16. Beleuchtung

- (1) Soweit möglich werden Beleuchtungsmittel verwendet, die keine anlockende Wirkung auf Insekten ausüben. Für unvermeidliche Lichtquellen werden möglichst geringe Leuchtpunkthöhen sowie geschlossene Lampengehäuse gewählt. Lichtkegel werden nach unten ausgerichtet und die Beleuchtung grundsätzlich auf die unbedingt notwendigen Flächen, Wege und den unbedingt erforderlichen Zeitraum begrenzt. Konfliktmindernd wirkt sich zudem der Einsatz von Leuchtmitteln aus, die einen geringen UV-Lichtanteil bzw. eine geringe Anziehung auf Insekten zeigen (z. B. LED-Lampen mit geringem Blaulichtanteil bzw. Farbtemperaturen ≤ 2.700 Kelvin).

17. Allgemeines

- (1) Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO NW im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 84 (1) BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

ERGÄNZENDE HINWEISE

18. Denkmalschutz und Denkmalpflege (§ 9 (6) BauGB) / Bodenfunde

Baudenkmale befinden sich im Plangebiet nicht. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Sollten jedoch bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstelle 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Zuständig im Auftrag des Amtes für Bodendenkmalpflege sowie des Westfälischen Museums für Archäologie ist das Lippische Landesmuseum Detmold, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231/99-250, Fax: 05231/99-2525.

19. Altablagerungen / Altlasten

Nach dem jetzigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bekannt.

20. Brandschutz

Um den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten zu ermöglichen, müssen Straßen befahrbar sein und stets soweit freigehalten werden, dass ein Einsatz der Feuerwehr nicht behindert oder verzögert wird (DIN 14090, § 4 (1), § 5, § 17 (3); § 54 (2) BauO NRW sowie Nr. 5 der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung – Nordrhein-Westfalen VVBauO NRW).

Das Plangebiet wird über die zentrale Wasserversorgung der Gemeindewerke Schlangen GmbH gespeist. Es wird eine ausreichende Löschwasserreserve zur Verfügung gestellt.

21. Lärmbelästigungen

Das Plangebiet liegt nahe dem militärischen Übungsplatz-Sennelager. Auf Grund dieser Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgas-Emissionen durch den militärischen Betriebsablauf, insbesondere durch Schießlärm, zu rechnen. Auf mögliche Schallschutzprobleme wird hiermit hingewiesen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundesrepublik Deutschland, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und die britischen Streitkräfte werden wegen dieses frühzeitigen Hinweises nicht anerkannt.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich die Bundesstraße 1. Auf mögliche Schallschutzprobleme wird hiermit hingewiesen.

Schutz vor Lärmemissionen kann durch geeignete Maßnahmen an den Hochbauten erreicht werden. Bauwillige Bürger werden im Zuge ihrer Bauantragsverfahren auf die Nähe zum Truppenübungsplatz Senne sowie zum angrenzenden Gewerbegebiet hingewiesen und über die Möglichkeiten des passiven Lärmschutzes (z. B. Einbau von Lärmschutzfenstern sowie die Lage der Wohn- und Schlafräume in Gebäuden) aufgeklärt.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein Tennisplatz und westlich der Wohnbauflächen in mindestens 82 m Entfernung ein Gewerbegebiet. Mögliche Beeinträchtigungen des Wohngebietes werden in einem Lärmschutzgutachten, das gerade aufgestellt wird, ermittelt.

22. Gehölzarten für Pflanzungen im Plangebiet

Für Pflanzungen auf den Baugrundstücken und den Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB sind folgende, im Naturraum heimische Arten der potenziell natürlichen Vegetation geeignet:

Artenliste 1 (Auswahlliste):

Bäume (Hochstamm, 3 xv., StU 12-14)

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Buche

Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde

Obstbäume (Hochstamm, StU 12-14, m.B.)

Apfel	Biesterfelder Renette
	Kaiser Wilhelm
	Roter Boskoop
	Rote Sternrenette
	Winterglockenapfel
Birne	Doppelte Philippsbirne
	Gute Graue
	Williams Christbirne
Süßkirsche	Schneiders Späte Knorpelkirsche

Sträucher (2xv., 60-100 cm)

Acer campestre	- Feldahorn
Cornus sanguines	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhut
Ligustrum vulgare	- Liguster
Prunus padus	- Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Salix caprea	- Salweide
Sambucus nigra-	Schw. Holunder
Viburnum opulus	- Schneeball

23. Ver- und Entsorgung / Versickerung

(1) Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist gemäß § 44 LWG NW und nach Maßgabe des § 55 (2) WHG auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Gestattet ist die Ableitung über

- Muldenversickerung,
- Rigolenversickerung,
- Flächenversickerung und
- Teiche.

Gemäß Bodengutachten der Müller-Kirchenbauer Ingenieurgesellschaft mbH (Juli 2018), ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in die anstehenden Böden sowie für den Grundwasserstand möglich. Sollten verfestigte Bodenschichten angetroffen werden, sind diese beim Bau einer Versickerungsanlage zu durchbrechen. Die Versickerung ist von der Gemeinde Schlangen zu genehmigen.

Beim Bau der Versickerungsanlagen ist ein Flurabstand des Grundwassers von der Versickerungsebene von mindestens 1,0 m einzuhalten.

- (2) Für die Errichtung der Versickerungsanlagen auf den privaten Grundstücken ist bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde (hier: Kreis Lippe) ein Erlaubnis Antrag zu stellen, in dem die Leistungsfähigkeit der Anlage nachgewiesen wird.
- (3) Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwassers und das auf den Dach- und Hofflächen des Kindergartens anfallende Niederschlagswasser wird über eine neu zu erstellende Regenwasserkanalisation abgeleitet und über das im nordwestlichen Plangebiet zu erstellende Versickerungsbecken in das Grundwasser eingeleitet.
- (4) Das auf den privaten Grundstücken anfallende Schmutzwasser ist über eine Schmutzwasserkanalisation dem neu zu erstellenden öffentlichen Schmutzwassersammler in den Planstraßen und im weiteren Verlauf dem öffentlichen Schmutzwassersammler DN 200 Steinzeug in der „Lindenstraße“ zuzuführen.
- (5) Die Neuverlegung der Versorgungsleitungen für Gas, Wasser und Strom erfolgt korrespondierend mit dem Kanal- und Straßenbau.

24. Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebietes „Paderborn Diebesweg“ sowie in den Zonen III A und B des Quellenschutzgebietes „Bad Lippspringe“, beide festgesetzt mit Verordnung vom 25. März 2013.

Der geplante Kindergarten sowie das Versickerungsbecken liegen in der Zone III C des Wasserschutzgebietes „Paderborn Diebesweg“ sowie in der Zone B des Quellenschutzgebietes „Bad Lippspringe“, beide festgesetzt mit Verordnung vom 25. März 2013.

Die Vorgaben der v. g. Schutzgebietsverordnungen sind bei der weiteren Planung und bei Bauausführung zu beachten, insbesondere im Hinblick auf die Entwässerung bzw. die Wärmeversorgung der Häuser.

Unabhängig von den Vorgaben der Schutzgebietsverordnung wird auf folgende Belange explizit hingewiesen:

1. Der Bau und Betrieb von Geothermieanlagen ist verboten.
Die Lagerung wassergefährdender Stoffe, wie z. B. Heizöl, kann eine eigenständige Genehmigungspflicht gemäß der v. g. Schutzgebietsverordnung mit entsprechenden weitergehenden Anforderungen auslösen.
2. Stellflächen für KFZ sind in undurchlässiger Bauweise auszuführen. Das Niederschlagswasser ist oberflächlich über die belebte Bodenzone bzw. über die Niederschlagswasserkanalisation abzuführen.
3. Leitungen für Schmutzwasser sind gemäß DIN 4033 „Entwässerungskanäle und -leitungen“ und dem ATV-Regelwerk Abwasser-Abfall A 142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“ herzustellen und zu betreiben.

Auf die Umsetzung folgender Belange gemäß DWA-Regelwerk Abwasser-Abfall A 142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“ wird explizit hingewiesen:

- Auf die Errichtung von Grundleitungen unterhalb von Gebäuden muss verzichtet werden.
 - Vom Baustellenbetrieb darf keine Gefährdung für die Gewässer ausgehen (Voruntersuchungen, Baustelleneinrichtung etc.). Die dort aufgeführten Vorgaben sind für den gesamten Baustellenbetrieb verpflichtend vorgeschrieben.
 - Gemäß des Punktes 6 des v. g. Arbeitsblattes DWA-A 142 „Anforderungen an die Bauausführung“ ist der Auftraggeber verpflichtet, entsprechende Sorgfalt bei der Vergabe der Bauleistungen anzuwenden. So muss er sich von den erforderlichen Qualifikationen der Bewerber oder Bieter überzeugen und alle am Bau Beteiligten über die Auflagen und besonderen Randbedingungen informieren. Die Bauleitung des ausführenden Unternehmens hat das für die Ausführung vorgesehene Personal entsprechend zu belehren und die Belehrung schriftlich zu protokollieren, dies gilt auch für evtl. eingesetzte Nachunternehmer. Weiterhin sollte das Aufsichtspersonal des Auftraggebers (Bauüberwachung) während kritischer Phasen des Baubetriebes auf der Baustelle anwesend sein.
4. Auf Grund der geologischen Situation unterliegen Bohrungen jeder Art weitergehenden Regelungen. Bohrungen jeder Art sind daher vor Bohrbeginn ausnahmslos bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Lippe zu beantragen und zu genehmigen.

Die Errichtung eines Brauchwasserbrunnens unterliegt - aufgrund der sensiblen wasserwirtschaftlichen Situation - nach der Wasserschutzgebietsverordnung „Paderborn-Diebesweg“ einer Genehmigungspflicht (Nr. 8 Anlage A). Die Ausführung der Arbeiten (Brunnenbohrung) darf erst nach Erteilung der entsprechenden Genehmigung erfolgen. Sofern für den Bau des Wohnhauses Wasser benötigt wird, ist dies mit den Gemeindewerken Schlangen GmbH frühzeitig abzustimmen.

25. Hinweise Artenschutz

(1) Planungsrelevante Tierarten

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG (Verletzung und Tötung, Stören, Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann im Zusammenhang mit den Vorhaben ausgeschlossen werden, wenn die folgenden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden:

- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen für den Star oder auch Fledermäuse sind bei jeglichen Baumfällungen im Plangebiet (auch im Wald) die Bäume auf mögliche Höhlen zu überprüfen und jeglicher Verlust von Baumhöhlen durch das Aufhängen von künstlichen Baumhöhlen zu ersetzen.
- Wird ein Besatz festgestellt, so ist ein Gutachter einzuschalten, der die notwendigen Maßnahmen ergreift, um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen. Durch einen künstlichen Baumhöhlen-Ersatz bei der Fällung von Bäumen mit Baumhöhlen bleiben ausreichend Aufzuchtstätten vorhanden.