



Auszug aus dem  
**Bebauungsplan Nr. 02.011 - Lisenkamp -**  
**1. Änderung und Erweiterung**

Entwurf zur Behördenbeteiligung und zur öffentlichen Auslegung

Anlage 3 zur Vorlage 1299/23 (unmaßstäbliche Darstellung)

## **I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)**

Als Art der Nutzung sind Allgemeine Wohngebiete (WA 1 - 2) gemäß § 4 BauNVO und ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)**

2.1 Im Gebiet WA 1 sind max. III Vollgeschosse zulässig. Die Grundflächenzahl ist mit 0,35 und die Geschossflächenzahl mit 0,95 festgesetzt.

2.2 Im Gebiet WA 2 und im Reinen Wohngebiet sind max. II Vollgeschosse zulässig. Die Grundflächenzahl ist mit 0,35 und die Geschossflächenzahl mit 0,7 festgesetzt.

2.3 Die in den Wohngebieten festgesetzte Grundflächenzahl von 0,35 darf gemäß § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß nach § 19 (4) S. 2 2. HS BauNVO und die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) S. 4 BauNVO sind nicht zulässig.

### **3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)**

3.1 Die Höhe der Hauptgebäude wird im Reinen Wohngebiet gem. zeichnerischem Teil durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) für Gebäude mit Flachdach bzw. der maximalen Trauf- (TH) und Firsthöhe (FH) für Gebäude mit Pultdach bestimmt.

3.2 Im Reinen Wohngebiet ist gemäß § 16 (3) BauNVO bei der Ausbildung der Gebäude mit Flachdach (FD) eine maximale Gebäudehöhe von 6,50 m zulässig.

Im Reinen Wohngebiet ist gemäß § 16 (3) BauNVO bei der Ausbildung der Gebäude mit Pultdach (PD) eine maximale Traufhöhe von 5,50 m und eine maximale Firsthöhe von 7,00 m zulässig.

Technisch erforderliche untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Treppenräume oder Lüftungsanlagen dürfen die festgesetzte Höhe ausnahmsweise um bis zu 1 m überschreiten.

3.3 Baulich zusammenhängende Gebäude sind mit einer einheitlichen Trauf- und Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe zu errichten.

Bezugsgrundlage für die Bemessung der Trauf- und Firsthöhen sowie Gebäudehöhen sind die eingetragenen Höhen in den Erschließungsflächen. Die Höhen werden gemessen im rechten Winkel von der jeweiligen Gebäudemitte zum dieser Fassade zugewandten Fahrbahnrand bzw. Zufahrtsrand der privaten Stellplatzanlage. Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhen der Fahrbahnoberkante sind bindend. Eine geringfügige Abweichung der Fahrbahnoberkante (von maximal 30 cm) ist im Rahmen der Ausführungsplanung zulässig.

### **4. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (1) und (2) BauNVO)**

4.1 Im Gebiet WA 1 ist eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 (1) BauNVO festgesetzt.

4.2 Im Gebiet WA 2 sowie im Reinen Wohngebiet ist eine offene Bauweise gemäß § 22 (1) BauNVO festgesetzt.

4.3 Im Reinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

### **5. Mindestmaße der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)**

Im Reinen Wohngebiet gilt eine Mindestgrundstücksbreite von 16,0 m.

### **6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. BauNVO)**

6.1 Gemäß § 12 (6) BauNVO sind in den Gebieten WA 1 und WA 2 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im seitlichen Grenzabstand zulässig. Der Bereich zwischen der grundstückerschließenden Verkehrsfläche und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgarten) ist freizuhalten.

6.2 Vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) in den Gebieten WA 1 und WA 2 ist ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 5,0 m Tiefe von der frontseitigen Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

6.3 Im Reinen Wohngebiet sind Stellplätze im Sinne des § 12 (6) BauNVO außerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze, die den beiden Baufenstern in diesem Gebiet zugeordnet sind, unzulässig. Garagen, ausgenommen überdachte Stellplätze (Carports), sind unzulässig.

6.3 Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 (1) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Geräteräume, -schuppen und Gartenhäuser sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zu einer Größe von 20 m<sup>3</sup> umbauten Raum und nicht im Vorgartenbereich.

6.4 In Verbindung mit einer Garage oder einem überdachten Stellplatz (Carport) dürfen Nebenanlagen im Reinen Wohngebiet eine Grundfläche von maximal 3,00 m x 3,00 m und eine Höhe wie die anzubauende Garage / der überdachte Stellplatz (Carport) aufweisen.

### **7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Im Reinen Wohngebiet sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

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

Die Oberflächen von Hofflächen / Terrassen, Zufahrten, Stellplätzen oder Fußwegen dürfen nur mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien (z.B. haufwerksporiges Pflaster / Sickerpflaster, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenteil, Rasengittersteine oder Schotterrasen) befestigt werden.

**9. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Zur Schaffung und/oder Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber den Geräuschemissionen werden nachstehende Lärmschutzmaßnahmen empfohlen.

9.1 Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (z.B. LPB III: maßgeblicher Lärmpegelbereich) sind für die Außenflächen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen (mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) bei Neubaumaßnahmen oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude an den lärmzugewandten Seiten des Verkehrswegs "Soester Straße" die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Schalldämmung (R'w,ges) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe 2018 [DIN 4109-1:2018-01] in Kapitel 7.1/ Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Berlin) einzuhalten.

DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Ausgabe 2018 [DIN 4109-1:2018-01] in Kapitel 7.1

Lärm- pegel bereich	"Maßgeblicher Außenlärm- pegel La"	Raumarten		
		Bettenräume in Kranken- anstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume 1) und ähnliches
erf. Schalldämmmaß (R'w,res) des Außenbauteils in dB				
<b>LPB II</b>	60	35	30	30
<b>LPB III</b>	65	40	35	30

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

9.2 Außenflächen sind die Flächen, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, bestehend aus Fenstern, Türen, Rollladenkästen, Lüftungseinrichtungen, Wänden, Dächern und Decken unter nicht ausgebauten Dachgeschossen. Das resultierende Schalldämmmaß (R'w,ges) muss von der gesamten Außenfläche erbracht werden. Es sind daher die Flächenanteile von Wand, Dach, Fenstern, Dachaufbauten etc. zu ermitteln. Die Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren gemäß DIN 4109.

9.3 Bei besonders schutzbedürftigen Räumen (z.B. Räume die dem Nachtschlaf dienen, wie Kinderzimmer, Schlafzimmer), die auf der zur Geräuschquelle zugewandten Gebäudeseiten angeordnet werden, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sicher gestellt werden.

9.4 Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

**Hinweise:**

Von den hier festgelegten Anforderungen kann ausnahmsweise durch Einzelfallnachweis abgewichen werden, wenn sich durch eine Neuberechnung der Geräuschemissionen unter Berücksichtigung des konkreten Bauvorhabens andere Beurteilungspegel an den verschiedenen Fassaden ergeben.

Darüber hinaus wird empfohlen, im Rahmen von Neubaumaßnahmen durch die Gestaltung der Grundrisse und geschickte Anordnung der schutzbedürftigen Räume zur lärmabgewandten Seite der vorhandenen Lärmsituation Rechnung zu tragen.

Hinweis in Bezug auf 'passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster)': Der erforderliche Schallschutz stellt sich nur bei geschlossenen Fenstern ein. Für eine ausreichende Be- und Entlüftung der Räume ist zu sorgen. Für besonders schutzbedürftige Räume (z.B. Räume die dem Nachtschlaf dienen, wie Kinderzimmer, Schlafzimmer) werden daher integrierte schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder fensterunabhängige schallgedämpfte Lüftungselemente erforderlich (gem. Anmerkung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 [1], Teil 1, Abschnitt 1). Für sonstige Räume werden schallgedämmte Lüftungseinrichtungen empfohlen. Es ist grundsätzlich darauf zu achten, dass das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß unter Berücksichtigung der Lüftungseinrichtungen nicht unterschritten wird.

**Empfehlung im Rahmen der Baugenehmigung:**

Von den Festsetzungen zum Schutz vor Lärm unberührt bleibt die Möglichkeit, im Rahmen bauordnungsrechtlicher Genehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass unter Berücksichtigung der konkreten

Bauvorhaben geringere Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse genügen. Diese Empfehlung sollte im Rahmen der Baugenehmigung an zukünftige Bauherren weitergeben werden.

#### 10. Nutzung der solaren Strahlungsenergie (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)

Die nutzbaren Dachflächen von Dächern (im WA 1 - 2) ab 20° Neigung sind zu 100 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Die nutzbare Dachfläche kann ersatzweise anteilig oder vollständig für Solarwärmekollektoren genutzt werden.

#### 11. Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

11.1 Mindestens 30 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit standortgerechten und heimischen Pflanzen der Pflanzlisten 1 bis 4 fachgerecht zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Verlust entsprechend zu ersetzen.

11.2 Je angefangene 100 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche ist ein heimischer und standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, fachgerecht zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Verlust entsprechend zu ersetzen.

11.3 Der festgesetzte 5 m breite Pflanzstreifen auf der öffentlichen Grünfläche ist mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

In diesem Pflanzverband sind je 10 - 15 m ein heimischer Laubbaum der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, und je 10 m<sup>2</sup> Fläche 5 standortgerechte, heimische Laubgehölze der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die Eingrünung muss lückenlos erfolgen. Die Bepflanzung ist fachgerecht durchzuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Verlust entsprechend zu ersetzen.

11.4 Dächer bis einschließlich 20° Neigung und ab 10 m<sup>2</sup> Fläche sind zu begrünen. Dabei ist mit natürlichen, heimischen und standortgerechten Pflanzen der Pflanzliste 5 eine geschlossene Vegetationsdecke fachgerecht herzustellen, die dauerhaft zu erhalten und zu pflegen ist. Die wasserspeichernde Substratschicht muss eine Stärke von mindestens 10 cm aufweisen. Kiesfilterschichten, Dränplatten, Dränschüttungen, Wurzelschutzfolien, Vliese u.ä. gelten nicht als wasserspeicherfähig.

Ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden. Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Photovoltaik oder Solarwärme) sind zusätzlich zur festgesetzten Dachbegrünung zulässig. Um eine vollflächige Dachbegrünung zu ermöglichen, sind diese Anlagen innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und das Dach unterhalb der Photovoltaik-Elemente bzw. Solarwärmekollektoren zu begrünen.

11.5 In der ausgewiesenen Gemeinschaftsstellplatzanlage ist je angefangene 4 Stellplätze ein großkroniger heimischer und standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm – gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden – fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (vgl. großkronige Bäume der Pflanzliste 1).

Die Baumstandorte sind so zu wählen, dass die Baumkronen über den Stellflächen liegen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> vorzusehen. Die Baumscheiben sind flächig mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen, die dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen sind. Die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2 sind zu beachten.

#### 12. Höhenlage der Baukörper (§ 9 (3) BauGB)

Die festgesetzten Mindesthöhen für die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) von 0,2 m dürfen nicht unterschritten werden. Bezugsgrundlage für die Bemessung der Erdgeschossfußbodenhöhen sind die eingetragenen Höhen in den Erschließungsflächen. Die Höhen werden gemessen im rechten Winkel von der jeweiligen Gebäudemitte zum dieser Fassade zugewandten Fahrbahnrand bzw. Zufahrtsrand der privaten Stellplatzanlage.

## **II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (1) und (2) BauO NRW**

### 1. Dächer und Fassaden

a) Die für das Reine Wohngebiet angegebenen Planzeichen über Dachform (FD = Flachdach, PD = Pultdach) und Dachneigung (20°) sind Bestandteil dieser Satzung.

b) Im Reinen Wohngebiet sind Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung ≤ 20° zulässig.

c) Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind nur mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern (≤ 20°) zulässig.

d) Die Fassaden und Dächer baulich zusammenhängender Gebäude und Baukörper sind in Farbe und Material einheitlich auszuführen.

### 2. Begrünung

Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche oder Stellplatz dienen, dürfen nicht versiegelt werden und sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Grünflächen sind bepflanzte, unversiegelte und nicht großflächig mit Stein, Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien gestaltete Flächen.

### 3. Einfriedungen

a) Einfriedungen an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Hecken oder als Zäune in Verbindung mit Hecken oder dauerhaften Berankungen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Es sind natürliche, einheimische und standortgerechte Pflanzen der Pflanzlisten 2 und 3 zu verwenden.

b) Einfriedungen an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Grünfläche sind als Hecken oder begrünte Holz-/ Maschendraht- oder Stahlmattenzäune mit natürlichen, einheimischen und standortgerechten Pflanzen der Pflanzlisten 2 und 3 bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig.

### 4. Müllbehälter

Müllbehälter sind mit Laubgehölz-Heckenpflanzungen oder mit Holz-/ Maschendraht- oder Stahlmattenzäune in Verbindung mit Berankungen mit natürlichen, einheimischen und standortgerechten Pflanzen der Pflanzlisten 2 und 3 einzugrünen und sichtgeschützt von öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen.

## **III. Anlage - Pflanzenarten-Liste**

Die Pflanzlisten sind Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Sie sind auf die örtlichen Standortbedingungen und Gestaltungsanforderungen des Plangebietes abgestimmt. Bei der Begrünung von Freiflächen und Fassaden kann aus folgenden heimischen bzw. eingebürgerten, standortgerechten Pflanzarten ausgewählt werden.

### 1. Bepflanzung - Bäume:

**Großkronige Bäume** (Bäume I. Ordnung, empfohlener Pflanzabstand ca. 15 m)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Fraxinus excelsior	Esche
Ginkgo biloba	Ginkgo
Juglans regia	Walnuss
Juglans nigra	Schwarznuss
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Platanus acerifolia	Platane
Quercus cerris	Zerreiche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus phellos	Weidenblättrige Eiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Styphnolobium japonicum	Schnurbaum
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus	Ulme

**Klein- bis mittelkronige Bäume** (Bäume II. Ordnung, empfohlener Pflanzabstand bei Bäumen ca. 10 m; empfohlener Pflanzverband bei mehrreihigen Hecken 1 m x 1 m)

Acer campestre	Feldahorn
Alnus x spaethii	Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Eriolobus trilobatus	Dreilappiger Apfel
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Magnolia kobus	Baummagnolie
Malus tschonoski	Wollapfel
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Sorbus aria	Mehlbeere

### **Bäume für die Landschaft**

Alnus glutinosa	Schwarzerle; für feuchte Bereiche geeignet
Betula pendula	Sandbirke
Obstbäume	Obstbaum-Hochstämme, alte, hiesige Sorten; zur Ortsrandbildung
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix alba et S. fragilis	Silber- u. Knackweiden, Baumweiden; auch als Kopfweiden verwendbar

### 2. Bepflanzung - Hecken / Sträucher:

**Heimische Sträucher für den Siedlungs- und Übergangsbereich zur Landschaft** (empfohlener Pflanzverband bei mehrreihigen Hecken 1 m x 1 m; empfohlener Pflanzabstand bei einer einreihigen Hecke: ca. 20 cm)

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna et	Ein- und
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn

Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium (Str.)	Hülse / Stechpalme (als Strauch gezogen)
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rubus idaeus	Himbeere
Rubus fruticosus aggreg.	Brombeeren
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea (Str.)	Salweide (als Strauch gezogen)
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

### Heimische Heckenpflanzen-Arten

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus oxyacantha	Zweigrieffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrieffliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ilex aquifolium	Hülse / Stechpalme; Immergrüne Heckenpflanze
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Eibe; Immergrüne Heckenpflanze

### Eingebürgerte Sträucher; Artenanreicherung; überwiegend für den Siedlungsbereich (auch in Vor- und Hausgärten)

Amelanchier lamarkii	Kupfer-Felsenbirne
Buddleia spec. (i.S.)	Schmetterlingssträucher / Sommerlieder (nicht Buddleia davidii)
Cotinus coggygria	Perückenstrauch
Deutzia spec. (i.S.)	Deutzien / Sternchensträucher
Forsythia spec. (i.S.)	Forsythien / Goldglöckchen
Koelreuteria paniculata	Blasenbaum
Ligustrum i.S.	Liguster
Parrotia persica	Eisenholzbaum
Philadelphus coronarius (i.S.)	Pfeifensträucher / Gartenjasmin, in Sorten
Rosa spec. (Arten u. Sorten)	Strauchrosen (nicht Rosa rugosa)
Spiraea spec. (i.S.)	Spiersträucher
Viburnum opulus `Roseum`	Ballschneeball
Weigelia spec. (i.S.)	Weigilien / Glockensträucher

### 3. Bepflanzung - Berankung:

Akebia quinata	Akebie
Aristolochia duridor	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Trompetenblume
Clematis spec. (i.S.)	Waldreben
Euonymus fortunei	Kletterspindel
Hedera helix	Efeu
Hydrangera petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Parthenocis. tricuspidata Veitchii	Wilder Wein (selbstklimmend)
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Rosa spec. (i.S.)	Kletterrosen
Vitis vinifera (i.S.)	Weinreben / Echter Wein

### 4. Bepflanzung - Bodendecker:

Hedera helix	Efeu
--------------	------

## 5. Bepflanzung - Dachbegrünung:

### **Wuchshöhe bis zu 5 und 10 cm**

Potentilla neumanniana	Frühlingsfingerkraut
Thymus srpyllum	Sandthymian
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Fetthenne

### **Wuchshöhe bis zu 20 cm und 25 cm**

Atennaria dioica	Katzenpfötchen
Prunella grandiflora	Großblütige Braunelle
Sedum rupestre	Tripmadam

### **Wuchshöhe bis zu 30 cm und 40 cm**

Sempervivum tectorum	Dachhauswurz
Petorhagia saxifraga	Felsennelke
Teucrium chamaedrys	Gamander
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Helianthemum nummularium	Sonnenröschen
Saxifraga paniculata	Traubensteinbrech
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Silene vulgaris	Gewöhnliches Leimkraut
Dianthus deltoides	Heidenelke
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Carlina vulgaris	Gewöhnliche Golddistel

### **Wuchshöhe bis zu 50 und 60 cm**

Jasione montana	Bergsandglöckchen
Helichrysum arenarium	Sandstrohlblume
Pimpinella saxifraga	Kleine Bibernelke
Origanum vulgare	Echter Dost / Oregano
Anthericum ramosum	Rispige Graslilie

### Pflanzqualitäten:

Für Bäume ist folgende Pflanzqualität zu verwenden: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, mit Drahtballierung

Für Hecken- und Gebüschgehölze ist mindestens folgende Pflanzqualität zu verwenden: 2 x verpflanzt

*Der zukünftige Nutzer des Bestandes ist gem. den Festsetzungen Nr. 11.1 bis 11.5 (Pflanzgebote) zum Erhalt und erforderlichen Pflege der Gehölze zu verpflichten.*

## **IV. Hinweise**

### Kampfmittel

Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (teilweise Bombardierung) sind nach heutigem Stand im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen abhängig von deren Art und Umfang möglicherweise Überprüfungsmaßnahmen des KBD-WL erforderlich (ggf. Oberflächendetektionen zu bebauender Flächen, ggf. Bohrlochdetektionen vor Ramm- oder Bohrarbeiten). Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt einzelfallbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Generell ist bei allen Baugründeingriffen erhöhte Aufmerksamkeit geboten, da die Existenz von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann. Falls bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs zu bemerken ist, wenden Sie sich bitte sofort telefonisch an Feuerwehr (Tel. 02381-903-250, Tel. 02381-903-0 oder Notruf 112) oder Polizei (Tel. 02381-916-0 oder Notruf 110).

### Methanausgasungen (Bereich III)

Nach gutachterlichen Feststellungen liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem großflächigen Bereich, in dem aktuell Ausgasungen von Kohlenflözgasen auftreten können. Eine Freisetzung von Methan ist insbesondere dann möglich, wenn die abdichtenden Schichten des Quartärs sowie des Emscher-Mergels durchteuft werden. Es können dann bautechnische Maßnahmen wie zum Beispiel eine flächige Gasdrainage unter Neubauten oder eine Abführung von aufsteigendem Gas zum Beispiel mittels Rigolen, Drainplatten oder Entgasungsleitungen notwendig werden.

Es wird daher dringend empfohlen, objektbezogene Untersuchungen sowie die Konzepterarbeitung von Vorsorge- und Sicherheitsvorkehrungen durch einen Sachverständigen durchführen zu lassen.

Nähere Informationen können beim Umweltamt der Stadt Hamm eingeholt werden. Konkretisiert diese Untersuchung ein Gefahrenpotential, sollte das Umweltamt informiert werden.

### Zisternen

Unverschmutztes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) kann auch in Zisternen eingeleitet und als Brauchwasser verwendet werden. Durch vorzusehende Überläufe an den Zisternen ist ein Abfluss in die Anlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers sicherzustellen.

#### Grundwasser

Sofern die geplanten Gebäude im Grundwasser bzw. im Schwankungsbereich des Grundwassers errichtet werden, müssen Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wannen ausgebildet werden. Nach der Abwassersatzung der Stadt Hamm dürfen Drainleitungen weder direkt noch indirekt über die Grundstücksentwässerungsanlagen an die Abwasseranlage angeschlossen werden.

#### Hochwasserschutz

Das Bebauungsplangebiet liegt in einer Senke. Der Hochwasserschutz ist zu beachten. Eine Auffüllung ist zwingend erforderlich. Weitere Abstimmungen sind im Rahmen der konkreten Entwässerungsplanung erforderlich.

#### Baumschutz

Bei der Geländeauffüllung ist gem. Baumschutzsatzung der Erhalt und Schutz der Eichen, die sich in der nördlich angrenzenden Grünfläche befinden, zwingend zu beachten. Der Bodenauftrag darf nicht im Wurzelbereich (Kronentraufbereich + 1,5m) der nördlich angrenzenden alten Eichen erfolgen.

#### Artenschutz

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine artenschutzrechtliche Prüfung. Das nachfolgende Rodungsverbot ist zur Vermeidung von direkten Störungen und ggf. Tötungen zwingend zu beachten. Weitere Informationen finden sich in der Begründung zum Bebauungsplan sowie im entsprechenden artenschutzrechtlichen Gutachten des Büros "Landschaftsökologie & Umweltplanung" (Hamm) aus November 2020 in der Akte zum Bebauungsplan.

#### Rodungsverbot

Gemäß § 39 (5) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Gehölze (z. B. Bäume, Hecken, Gebüsche) in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.

#### Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

#### DIN-Normen und sonstige Quellen

Die auf dieser Planurkunde genannten DIN-Normen, VDI-Richtlinien und sonstigen Quellen können im Bautechnischen Bürgeramt des Technischen Rathauses, Gustav-Heinemann-Straße 10, 59065 Hamm eingesehen werden.

#### Kontaktdaten

Die in den Hinweisen angegebenen Kontaktdaten (Name, Adresse, Fax- oder Telefonnummer) haben den Stand von Juli 2020.