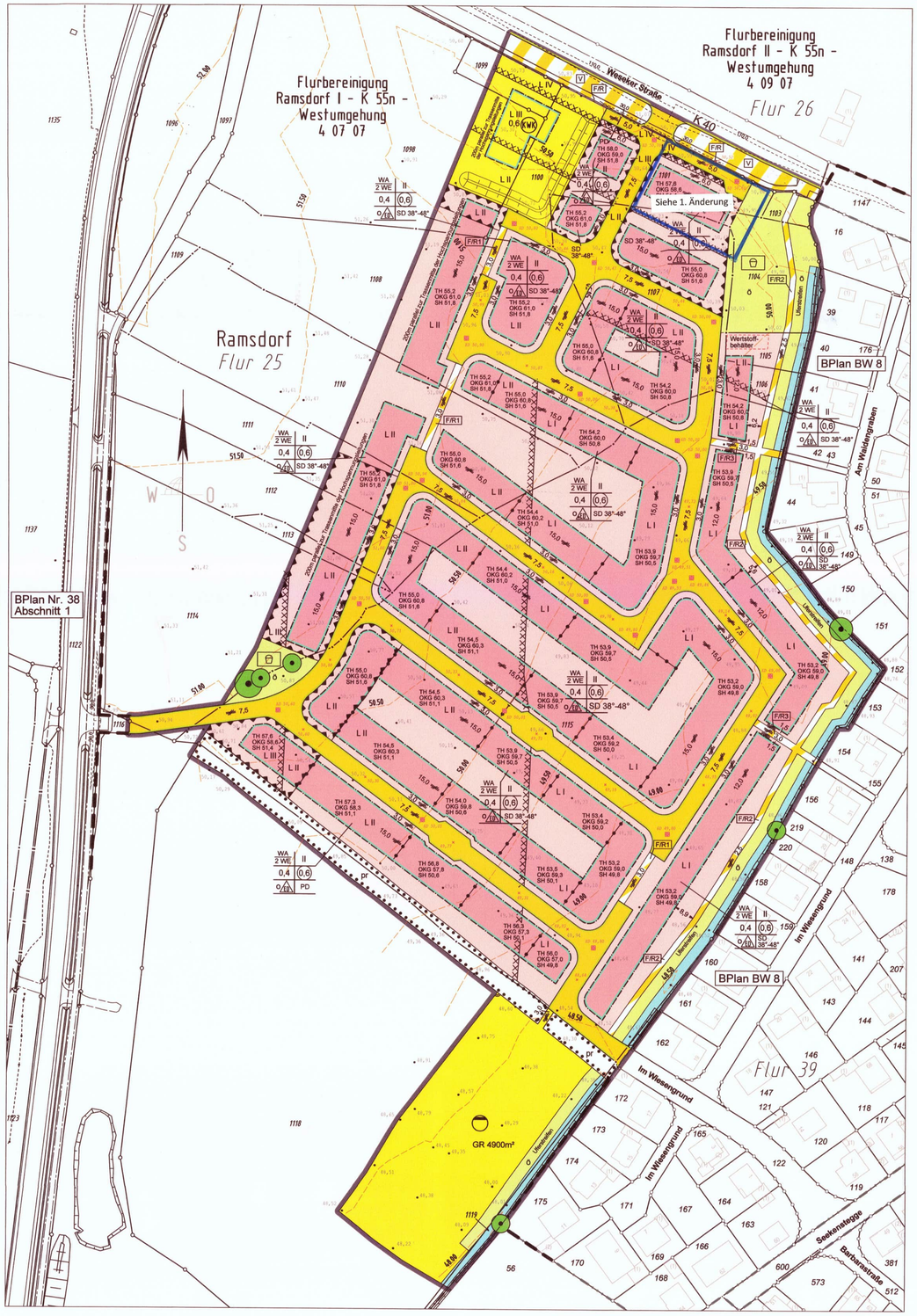


VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Velen hat am 10.02.2014 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes BW 44 „Musekamp" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.06.2014 gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die Stadt Velen hat die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 (1) BauGB mit Bekanntmachung vom 20.06.2014 unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 24.06.2014 bis einschließlich 23.07.2014 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 23.06.2014 über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes BW 44 „Musekamp" nebst Begründungsentwurf mit Anlagen und den nach Einschätzung der Stadt Velen wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) Satz 1 BauGB in der Zeit vom 06.01.2015 bis einschließlich 05.02.2015 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind am 19.12.2014 gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis darauf, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.01.2015 gem. § 4 (2) BauGB beteiligt und gem. § 3 (2) Satz 3 BauGB von der Auslegung benachrichtigt.

Der Rat der Stadt Velen hat am 09.02.2015 gem. § 3 (2) Satz 4 BauGB die fristgemäß vorgebrachten Anregungen geprüft und den Bebauungsplanes BW 44 „Musekamp" in Kenntnis der Begründung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Velen, den 18. Febr. 2015

(Dr. Christian Schulze Pellengahr)
Bürgermeister

Der Bebauungsplanes BW 44 „Musekamp" ist am 19. Febr. '15 gem. § 10 (3) Satz 4 BauGB rechtskräftig geworden.

Velen, den 20. Febr. 15

(Dr. Christian Schulze Pellengahr)
Bürgermeister

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist, in der zurzeit geltenden Fassung. Katasterstand: März 2014
(Im Geltungsbereich: Flurbereinigung Ramsdorf I (4 07 07) und Flurbereinigung Ramsdorf II (4 09 07))

Borken, den 09.02.2015

(M. Wülfing)
Öffentl. best. Verm.-Ing.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung – (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)

§ 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.05.2005 (GV. NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Januar 2013 (GV. NRW. S. 33)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Februar 2015 (GV. NRW. S. 208), in Kraft getreten am 11. Februar 2015

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 13. Mai 2014 (GV. NRW. S. 307)

§ 1 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs vom 7. Juli 1987 (GV. NRW. S. 220), zuletzt geändert durch 6. ÄndVO vom 18. Juli 2013 (GV. NRW. S. 493)

Hauptsatzung der Stadt Velen

in den zurzeit geltenden Fassungen

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (ZF)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit Baugrenze – s. TF Nrn. 1, 9 und 10

2 WE – Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO

(0,6) – Geschossflächenzahl – als Höchstmaß

z. B. GR 4900m² – Grundfläche – als Höchstmaß

0,4 – Grundflächenzahl

II – Zahl der Vollgeschosse – als Höchstmaß

TH – maximale Traufhöhe – als Höchstgrenze in Meter (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) – s. TF Nrn. 3 und 4

OKG – maximale Oberkante von Gebäuden – als Höchstgrenze in Meter (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) – s. TF Nrn. 3 und 4

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

o – offene Bauweise

ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F/R – Fuß- und Radweg mit Zuordnungsnummer z. B. 1 – s. TF Nr. 8

V – Verkehrsgrün

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND DIE ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen

Abwasser (Niederschlagswasser) – s. TF Nr. 9

KWK – Kraft-Wärme-Kopplung

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Grünflächen (Private Grünflächen erhalten den Zusatz „pr" und öffentliche Grünflächen den Zusatz „ö")

Zweckbestimmung

„Uferstreifen" – Uferstreifen – s. TF Nr. 6 und H Nr. 9

Spielplatz – s. TF Nr. 7

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT; DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Gewässer

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Private Flächen erhalten den Zusatz "pr" und öffentliche Flächen "ö")

Bäume – s. TF Nr. 11

SONSTIGE PLANZEICHEN

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,8 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

L III / L II – Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 und (4) BauGB – s. TF Nr. 10

XXXXXX – Grenze zwischen Lärmpegelbereich I und II sowie III und IV (nachrichtlich) (z. B. Lärmpegelbereich I = L I)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB

Zweckbestimmung

Wertstoffbehälter – Wertstoffbehälter

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Maße (z.B. § 1 (4), § 16 (5) BauNVO)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN UND DARSTELLUNGEN gem. § 9 (6) BauGB

Gebäude vorhanden

Flurgrenze

Grenze Flurbereinigungsgebiet

Flurstücksgrenze

Ramsdorf – Gemarkungsname

Flur 1 – Flurbezeichnung

423 – Flurstücksnummer

BPlan BW 8 – Bebauungsplankürzel

Parallele z.B. 3,0 Maßzahl in Metern (m)

Fahrbahnbegrenzung/-markierung

KD 61,37 KS 58,41 – Kanaldeckelhöhe (KD) und Kanalsolenhöhe (KS) in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN)

49,29 – Geländehöhe in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) Topografie-Aufnahme vom 13. und 30.05.2014

4950 – interpolierte Höhenlinien unbebautes Gelände

interpolierte Höhenpunkte unbebautes Gelände (Topografie-Aufnahme vom 13.05.2014 und 30.05.2014) Sie dienen zur Einschätzung der voraussichtlichen Straßenendausbauhöhe. Allerdings sind Abweichungen von der eingetragenen Höhe gegenüber der endgültig fertiggestellten Straße um bis zu +/-0,3 m nicht auszuschließen und zulässig.

geplante Kanaldeckelhöhe (KD), (entsprechend Entwässerungsstudie, Vorabzug, Martinko, 30.06.2014) Abweichungen von der eingetragenen Höhe gegenüber den endgültig fertiggestellten Kanaldeckel um bis zu +/-0,3 m sind nicht auszuschließen und zulässig.

Böschung

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BF)
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

SD – Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach,

PD – Pultdach – s. BFT Nr. 1.3

SH – Maximale Sockelhöhe als Höchstgrenze in Meter (m)
Unterer Bezugspunkt: s. TF Nr. 4
Oberer Bezugspunkt: Fußbodenoberkante Erdgeschoss

38° - 48° – zulässige Dachneigung mit einer zulässigen Abweichung von +/- 3°

1 Dächer

1.1 Als **Dacheindeckung** sind Ziegeldächer in den Farben rot, braun und rotbraun, anthrazit und schwarz zulässig. Die Installation von Solaranlagen ist zulässig.

1.2 **Dachgauben** sind zulässig, sofern die Gesamtlänge aller Einschnitte 50 % der Traufl ä nge nicht überschreitet. Die Gauben müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zum Ortgang und 0,75 m (lotrecht gemessen) zur Firstlinie einhalten. Werden bei Satteldächern Dachgauben durch Bauteile gemäß Satz 1 und Satz 2 ergänzt, so darf die Gesamtlänge aller Anlagen maximal 50 % der jeweiligen Traufl ä nge betragen. Dachgauben im **Spitzbodenbereich** sind unzulässig. Für die Traufl ä nge ist die maximale Dachbreite inklusive Dachüberstände maßgebend.

1.3 Bei **Pultdächern** ist die oberste Dachkante bzw. die hohe Traufwand im Südwesten zu bauen.

2 Einfriedungen

2.1 Garteneinfriedung zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze: Kantensteine oder Verblendsteine sind bis 0,5 m Höhe und Hecken sowie hölzerne, senkrechte Lattenzäune bis 0,7 m Höhe zulässig. Material und Farbe der Verblendsteine sind mit dem Hauptgebäude abzustimmen. Außerhalb dieser Bereiche ist eine höhere Einfriedung bis 1,8 m Höhe in Form einer Hecke oder eine Zaunes entlang der Verkehrsfläche mit einem Abstand von mindestens 0,5 m zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)
(§ 9 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 14 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1 Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Stellplätze und Garagen (§9 (1) Nr. 2 BauGB und § 12 BauNVO)

2 **Überdachte Stellplätze (Carports)** und **Garagen** sind zwischen der straßenseitigen Baugrenze und zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenverkehrsfläche, Fuß-/Radweg) unzulässig. **Abweichend** zu Satz 1 sind im seitlichen Grenzabstand zum Wohnhaus Carports und Garagen zulässig, wenn sie die Flucht der hinteren Baugrenze nicht überschreiten und einen seitlichen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenverkehrsfläche, Fuß-/Radweg) von 0,5 m einhalten.

Bezugspunkte baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

3 **Oberer Bezugspunkt** für die Berechnung
- der **Oberkante von Gebäuden** (OKG) ist die obere Dachkante
- der **Traufhöhe** (TH) ist gleich der oberen Dachhaut in Flucht der Außenseite des traufseitigen Außenmauerwerks

4 **Unterer Bezugspunkt** für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen ist die Normalhöhenull NHN) maßgebend. Die Höhenlage ist in der Planzeichnung bezogen auf Normalhöhennull (NHN) in Metern (m) eingetragen (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

5 Versorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu führen.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6 In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Uferstreifen** sind bauliche Anlagen im Sinne der Bauordnung NRW unzulässig. Abweichend von Satz 1 sind wasserdurchlässige Einfriedungen zulässig.

7 In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung **Spielplatz** ist eine Grundfläche von 860 m² für beide Spielplätze, aber eine maximale Grundflächenzahl von 0,45 zulässig.

Schutz von Boden und Natur (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

8 Der **Rad-/Fußweg** entlang der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uferstreifen ist geländeneutral mit einer wassergebundenen Oberfläche anzulegen. Abweichend von Satz 1 sind Brückenbauwerke mit ihren ggf. befestigten Rampen zulässig.

9 Im **allgemeinen Wohngebiet** und auf der Fläche für **Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser** sind im **Traufbereich von Bäumen,** die auf der Fläche für Bindung und Erhaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB oder außerhalb des Plangebietes liegenden Waldflächen stehen, **Abgrabungen und Anfüllungen unzulässig** – s. H. Nr. 6.

Immissionsschutzbezogene Festsetzungen (Straßenverkehr) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB – s. Hinweis (H.) Nr. 8)

10 In den gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB gekennzeichneten Flächen sind zum Schutz vor äußeren Einwirkungen durch Verkehrslärm besondere Schutzvorkehrungen notwendig.
Für diese Flächen werden gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB folgende passive Lärmschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden zwingend vorgeschrieben:

Zum Schutz vor Schalleinwirkungen durch den Straßenverkehr (Weseker Straße/Dlugoleka Ring) werden bei der Errichtung oder baulichen Änderungen von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung von Umfassungsbauteilen gestellt. Die DIN 4109 legt Lärmpegelbereiche fest, denen die zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel" zuzuordnen sind.

Für Außenbauteile von hauptsächlichen Aufenthaltsräumen (z. B. Schlaf-, Wohn-, Kinderzimmer) von Wohnungen sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB (A))	Erforderliches Schalldämm-Maß R'w,res des Außenbauteils (dB (A))
I	bis 55	30
II	56-60	30
III	61-65	35
IV	66-70	40

Das resultierenden Schalldämm-Maßes R'w,res ist jeweils nach der DIN 4109 zu bestimmen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen ist deren Schalldämm-Maß ebenso in die Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes R'w,res einzubeziehen wie das von allen zusätzlichen Umfassungsbauteilen (z. B. Außenwänden, Dachflächen und Außentüren).

Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen etc.) sind an der **lärmabgewandten Gebäudeseite** (nicht zur Weseker Straße und Dlugoleka Ring), s. H. Nr. 8, Planskizzen A und B) zu planen. Außenwohnbereiche sind im Lärmpegelbereich III und IV zwischen der **Weseker Straße zugewandten Gebäudeseite** innerhalb der Straßen nächsten überbaubaren Grundstücksfläche und der nordöstlichen Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

Eine **abweichende Bemessung** des baulichen Schallschutzes ist zulässig, **wenn** im konkreten Einzelfall auf der Grundlage der DIN 4109 nachgewiesen wird, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße wegen der baulichen Verhältnisse (Abschirmung durch Gebäudestellung, geringerer Schutzanspruch des Raumes, etc.) unterschritten werden.

Nach der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" ist bei einem **Außengeräuschpegel > 50dB(A) in der Nacht,** der im Plangebiet **nur** an der **Weseker Straße zugewandte Gebäudeseite** innerhalb der Straßen nächsten überbaubaren Grundstücksfläche erreicht bzw. überschritten wird, eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung für Schlafräume notwendig. Gemäß der DIN 4109 sind bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur voll wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben und die geforderte Luftschalldämmung durch zusätzliche Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen nicht verringert wird.

Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

11 Die in der Planzeichnung eingezeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch Eichenhochstämme (quercus robur) mit der Pflanzqualität 18 cm bis 20 cm Stammumfang zu ersetzen. Die Standorte können bei einer Ersatzpflanzung vom ursprünglichen Standort um maximal 5 m abweichen. Abweichend sind heimische standortgerechte Laubbäume mit gleichem Stammumfang als Ersatz anzupflanzen.

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

12 Die Planung verursacht durch **Eingriffe** in **Natur und Landschaft** ein auszugleichendes ökologisches Defizit in Höhe von 98.029 Ökowerteinheiten. Externe Ausgleichsflächen werden den unvermeidlichen Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wie folgt zugeordnet.

12.1 Der Eingriff in Natur und Landschaft in Höhe von 24.862 Ökowerteinheiten verursacht durch Straßenverkehrsflächr und besondere Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß-/Radweg, wird den Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück Gemarkung Tungerloh-Pröbsting, Flur 10, Flurstücke 9 zugeordnet.

12.2 Der Eingriff in Natur und Landschaft in Höhe von 11.313 Ökowerteinheiten verursacht durch die öffentlichen Grünflächen, Flächen für Ver- und Entsorgung, Flächen für Verkehrsgrün und Gewässer, wird den Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück Gemarkung Tungerloh-Pröbsting, Flur 10, Flurstücke 9 zugeordnet.

12.3 Der Eingriff in Natur und Landschaft in Höhe von 49.329 Ökowerteinheiten verursacht durch das allgemeine Wohngebiet, wird den Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück Gemarkung Hülsten, Flur 7, Flurstücke 126 zugeordnet.

12.4 Der Eingriff in Natur und Landschaft in Höhe von 12.525 Ökowerteinheiten verursacht durch das allgemeine Wohngebiet, wird den Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück Gemarkung Tungerloh-Pröbsting, Flur 10, Flurstücke 9 zugeordnet.

13 Für den externen **Waldausgleich** wird eine Fläche von 37,5 m² dem Grundstück Gemarkung Waldvelen, Flur 21, Flurstück 9 zugeordnet.

14 Die **Kiebitz-CEF-Maßnahmen** erfolgen auf den Flächen Gemarkung Hülsten, Flur 7, Flurstück 126 mit einer Flächengröße von 9.135 m² und Gemarkung Tungerloh-Pröbsting, Flur 10, Flurstück 9 mit einer Flächengröße von 40.255 m².

Übersichtsplan / Arbeitsplan
Nicht rechtsverbindlich.
Die Originalpläne können im Rathaus eingesehen werden.

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (H)
(§ 9 Abs. 5 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB)

1 Es kann keine Garantie für die Freiheit von **Kampfmitteln** gegeben werden, bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Bei Munitionsfunden oder weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die Ordnungsbehörde der Stadt Velen oder der Polizei ist zu verständigen.
Die aktuellen Informationen können bei der Ordnungsbehörde Stadt Velen nachgefragt werden.

2 Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Baugelände frei von **unterirdischen Leitungen** ist. Alle Arbeiten in der Nähe von Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen. Bei Strom- und Gasleitungen besteht Lebensgefahr. Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Linienführung zu beachten und Kontakt mit dem jeweiligen Versorger aufzunehmen. Die Versorgungsunternehmen übernehmen keinerlei Haftungen für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen. Leitungen von Wasserversorgungsanlagen sind von allen störenden Einflüssen freizuhalten. Das DVGW Arbeitsblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" ist zu beachten.

3 Bei Bodeneingriffen können **Bodendenkmäler** (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

4 Für das Wohngebiet ist eine **Löschwasser**versorgung von mindestens 800 l/Min für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen.
Zur Löschwasserentnahme sind eingebaute Unterflurhydranten mit Hinweisschildern für den Brandschutz zu kennzeichnen. Auf das Regelwerk Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" und die einschlägigen DIN Norm 4066 „Hinweisschilder für die Feuerwehr" wird hingewiesen.

5 **Oberboden** („Mutterboden") im Sinne der DIN 18 915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten", der bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen gem. § 202 BauGB. Der Oberboden ist vorringlich im Plangebiet wieder einzubauen. Der Oberboden von Bau- und Betriebsflächen ist gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern, und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen.

6 Auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" wird hingewiesen.

7 Die im Plan genannten **Normen** und **Regelwerke** können während der Öffnungszeiten oder nach vorheriger Terminabsprache bei der Stadt Velen eingesehen werden.

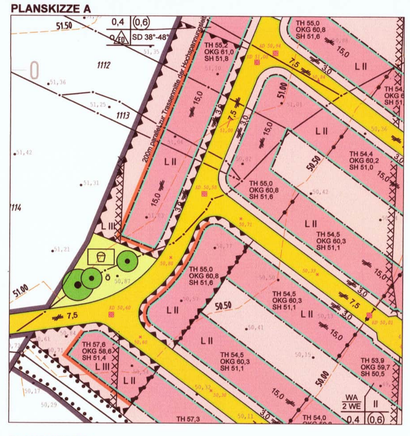
8 Aufgrund der Anforderungen nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) werden bei Neubauten mindestens Fenster der Schallschutzklasse 2 eingebaut. In den **Lärmpegelbereichen I bis III** sind somit aufgrund der Wärmeschutzanforderungen in der Regel keine weitergehenden baulichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Bei der Grundrissgestaltung sollten nach Möglichkeit die Kinder- und Schlafzimmer auf den lärmquellenabgewandten Gebäudeseiten geplant werden.

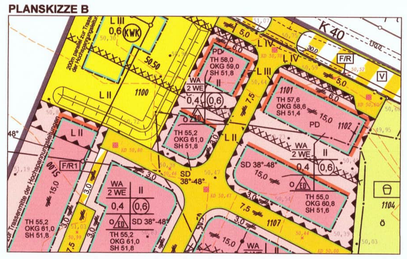
Legende

Überschreitung der Immissionsorientiertungswerte nach „DIN 18005" im Baugrenzverlauf des allgemeinen Wohngebietes (Orangene Schraffur zeigt die lärmzugewandten Gebäudeseiten an. Lärmquellenabgewandten Seiten an den Baugrenzen fehlt die orangene Schraffur.)

PLANSKIZZE A



PLANSKIZZE B



9 Anpflanzungen auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Uferstreifen" sind mit dem Kreis Borken, 66.1 - Raumplanung, Landschaft, Wasserwirtschaft und Abgrabungen (Fachbereich Natur und Umwelt) Fachamt: Wasserwirtschaft, Abwasser abzustimmen.

STADT VELEN

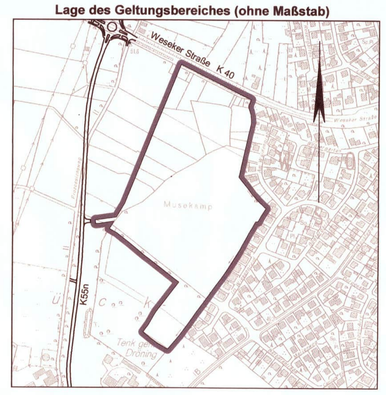
Velen Ramsdorf
„Da geht's mir gut!"

Bebauungsplan BW 44 „Musekamp"

Maßstab 1:1000

1. Ausfertigung

Lage des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)



Planung:
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Dipl.-Ing. Bernhard Schemmer
Dipl.-Ing. Martin Wülfing
Dipl.-Ing. Patrick Otte

Alter Kasernenring 12
46325 Borken
Telefon: (02861) 9201-0
Telefax: (02861) 9201-33
info@swo-vermessung.de
www.swo-vermessung.de
Projekt-Nr. 24191