Planzeichenerklärung (Teil A) zur Planzeichnung

1.0 Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 2 "Hofacker-Hardstück", Neuaufstellung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

z.B. GRZ 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

z.B. GFZ 0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

z.B. GH max. 12 m — Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß, max. Gebäudehöhe als max. First- oder Attikahöhe

1.3 Bauweise, Überbaubare Grunstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

o — Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

ED — Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

1.4 Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußweg (öffentlich)

FA — Fuß- und Anliegerweg (öffentlich)

Wi — Wirtschaftsweg (öffentlich)

1.5 Versorgung
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität

1.5 Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

z.B. ÖG1 — Grünflächen (öffentlich)

PG — Grünflächen (privat)

E — Zweckbestimmung: Eingrünung

GRS — Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen

1.6 Wasserflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Wasserflächen, Bachlauf

1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhalt von ortsbildprägenden Laubbäumen

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1.8 Örtliche Bauvorschriften
§ 9 Abs. 4 BauGB

SD / PD 25-45° — Zulässige Dachformen: Satteldach (SD), Pultdach (PD) und versetztes Pultdach mit einer Dachneigung von 25 bis 45°

1.9 Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

1.10 Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)

Flurgrenze

Gilsbach **Flur 4** — Gemarkung und Flurnummern

Vorhandene Flurstücke und Grenzpunkte

196 — Flurstücksnummern

13 — Vorhandene Gebäude mit Hausnummern und Nebengebäude

Straßenaufteilung (Darstellung unverbindlich)

3,00 6,00 — Bemaßung (Darstellung verbindlich)

Wasserflächen, Bachlauf verrohrt

Textliche Festsetzungen (Teil B) zur Planzeichnung

1.0 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet (WA)
§ 4 BauNVO

Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:
1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

Mischgebiet (MI)
§ 6 BauNVO

Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,
4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Grundflächenzahl (GRZ)
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 2 von bis zu 50 vom Hundert ist zulässig. Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten, sofern versiegelt sowie überdachte Stellplätze, wie Carports und Garagen, sind gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen.

Gebäudehöhe (GH)
Es werden 12 m als maximale Gebäudehöhe (GH max.) festgesetzt. Die Gebäudehöhe bezieht sich auf die mittlere Firsthöhe eines Gebäudes. Die mittlere Firsthöhe der baulichen Anlage ist von der natürlichen (ursprünglichen) Geländeoberfläche bis zur Oberkante Dachhaut (First) nachzuweisen. Die mittlere Firsthöhe errechnet sich aus dem Mittel aller Geländeversprünge zur Oberkante Dachhaut (First).

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Überbaubare Grundstücksflächen
In der Planzeichnung werden überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen im Bereich der Verkehrsflächen
Auf dem ca. 3 m breiten Streifen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich aller Verkehrsflächen (ausgenommen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) sind ausschließlich Hauszugänge, nicht überdachte Grundstückszufahrten, nicht überdachte Stellplätze sowie Stellplätze für Abfallbehälter, auch einschließlich Umbauung zulässig.

1.4 Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Offene Bauweise
In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Naturnahe Entwicklung der Uferbereiche des Rosenbaches durch Ausweisung eines 5 m und in Teilen 3 m breiten Gewässerrandstreifens mit natürlicher Entwicklung eines wechselnd breiten Gewässerquerschnitts, kornabgestuftem, kiesigem Sohlsubstrat, Störsteinen zur Vermeidung von Erosionsschäden und Uferbepflanzung mit Gruppen aus gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern. Die *privaten Grünflächen* (PG) und die *öffentliche Grünfläche* (ÖG 2) mit der Zweckbestimmung *Gewässerrandstreifen* (GRS) sind von Bebauung und sonstigen Anlagen freizuhalten. Die Beseitigung standortgerechter Bäume und Sträucher, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist, ist unzulässig. Eine Gehölzsukzession muss beidseitig des Rosenbachs innerhalb des Gewässerrandstreifens zugelassen werden.

Erhalt von ortsbildprägenden Laubbäumen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Der im Kreuzungsbereich der ‚Albert Schweitzer Straße' und ‚Wiebelhäuser Straße' stockende Bergahorn ist zu erhalten zu pflegen.
Die in der Wendeanlage der ‚Würgendorfer Straße' stockende Eiche ist zu erhalten und zu pflegen.

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Die zwischen der "Albert Schweitzer Straße" und "Wiebelhäuser Straße" gelegene öffentliche Grünfläche (ÖG 1) mit der Zweckbestimmung Eingrünung (E) ist zu erhalten zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

2.0 Örtliche Bauvorschriften
§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW

Dachgestaltung

Dachformen
Für Hauptbauten sind nur Satteldächer (SD), Pultdächer (PD) und versetzte Pultdächer zulässig. Andere Dachformen werden nur für solche Vorhaben ausnahmsweise zugelassen, die bereits vor Inkrafttreten genehmigt bzw. im Freistellungsverfahren angezeigt wurden und für solche, die bereits über ein Flachdach verfügen.
Für überdachte Stellplätze, wie Carports und Garagen, Nebenanlagen wie Gartenabstellräume, Gartenhäuser, überdachte Holzlagerplätze, Kinderspielhäuser/ -geräte u.ä., Wintergärten und Dachgauben sind auch andere Dachformen zulässig.

Dachgauben und Dacheinschnitte
Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig. Einzelne Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen 1/3 der Trauflänge bei einer maximalen Länge von 4,0 m nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Dachgauben und Dacheinschnitte darf höchstens 2/3 der Länge der Gebäudeaußenwand der entsprechenden Gebäudeseite betragen.

Dachneigung
Für Hauptbauten sind bei Satteldächern, Pultdächern und versetzten Pultdächern nur Dachneigungen von 25° bis 45° zulässig. Andere Dachneigungen werden nur für solche Vorhaben ausnahmsweise zugelassen, die bereits vor Inkrafttreten genehmigt bzw. in Freistellungsverfahren angezeigt wurden und für solche, die bereits über ein Flachdach verfügen.
Für überdachte Stellplätze, wie Carports und Garagen, Nebenanlagen wie Gartenabstellräume, Gartenhäuser, überdachte Holzlagerplätze, Kinderspielhäuser/ -geräte u.ä., Wintergärten und Dachgauben sind auch andere Dachneigungen zulässig.

Dacheindeckung
Für Dachflächen geneigter Dächer sind ausschließlich folgende matte und einfarbige Materialien mit der angegebenen Farbgebung zulässig:
a) Naturschiefer: im Originalfarbton,
b) Faserzementplatten, Ton und Beton in den Farbtönen: grau (RAL 7015, RAL 7016, RAL 7021, RAL 7022, RAL 7024, RAL 7026), schwarz (RAL 9004, RAL 9005, RAL 9011),
c) abriebfreier Zink: im Originalfarbton,
Dachbegrünungen, Anlagen zur Solarnutzung und Glasdächer sind zulässig.
Falls die Hersteller von Bedachungsmaterialien sich nicht an den RAL-Farbtönen orientieren, sind die oben genannten Farbgebungen analog - z.B. mit Farbfächern bzw. Farbtafeln - abzustimmen.

Fassadengestaltung

Fassadenmaterial
Für die Gestaltung der Fassaden und der Nebengebäude sind Putzflächen, verschieferte Flächen mit Natur- oder Kunststein, Holzfachwerkfassaden und Holzverschalungen zulässig. Nicht zulässig sind Klinkerfassaden und Blechfassaden.
Zulässig sind Gebäude in Holzbauweise in Flachbohlenbauweise. Nicht zulässig sind Gebäude in Holzbauweise in Rundbohlenbauweise.

Fassadenfarbe
Für Fassaden sind ausschließlich folgende matte und einfarbige Materialien mit der angegebenen Farbgebung zulässig:
a) Putz: in den Farbtönen beige (RAL 1001), grau (RAL 7001, RAL 7004, RAL 7035, RAL 7036, RAL 7038, RAL 7040), weiß (RAL 1013 - 1015, RAL 9001 - 9003, RAL 9016),
b) Fachwerk: in den Farbtöne braun (RAL 8011, RAL 8012, RAL 8014 - 8017, RAL 8019, RAL 8022), grau (RAL 7001, RAL 7004, RAL 7035, RAL 7036, RAL 7038, RAL 7040), schwarz (RAL 9004, RAL 9005, RAL 9011); Fachwerkausfachungen: in den Farbtönen beige (RAL 1001), weiß (RAL 1013 - 1015, RAL 9001 - 9003, RAL 9016),
c) Naturschiefer: im Originalfarbton,
d) Kunstschiefer: in den Farbtönen grau (RAL 7015, RAL 7016, RAL 7021, RAL 7022, RAL 7024, RAL 7026), schwarz (RAL 9004, RAL 9005, RAL 9011)
e) Holz: im Originalfarbton oder in den Farbtönen braun (RAL 8011, RAL 8012, RAL 8014 - 8017, RAL 8019, RAL 8022), schwarz (RAL 9004, RAL 9005, RAL 9011).

Glänzende Oberflächenmaterialien (wie z.B. Fliesen, Marmor, glänzende Keramik, Kunststoff oder Glasbausteine) sind unzulässig.
Falls die Hersteller von Außenwandmaterialien sich nicht an den RAL-Farbtönen orientieren, sind die oben genannten Farbgebungen analog - z.B. mit Farbfächern bzw. Farbtafeln - abzustimmen.

Doppelhäuser
Doppelhäuser müssen eine einheitliche Fassade, Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung aufweisen.

Grundstücksgestaltung

Nicht überbaute Grundstücksflächen
Nach § 8 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen; Schotter-, Kies- oder Splittgärten sind damit ebenso unzulässig wie Fliese oder Folien.

Grundstücksbefestigung
Oberirdische PKW-Stellplätze mit ihren Zufahrten, Garagenzufahrten, Gehwege und Hofflächen im Sinne untergeordneter Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf den privaten Grundstücken in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Bitumen- und Asphaltdecken sind unzulässig.

3.0 Hinweise

3.1. Altlasten
Für den Planbereich ist nach dem der Gemeinde vorliegenden Altlastenkataster und nach Aussage der Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein sowie aufgrund der bereits bestehenden langjährigen Wohnbaunutzung nicht mit Bodenverunreinigungen und Altlastenvorkommen zu rechnen.

3.2 Arten- und Biotopschutz
Durch Geländeveränderungen, Gehölzrodungen, Baumaßnahmen und insbesondere evtl. Abbrucharbeiten an bisher vorhandenen Gebäuden darf nicht gegen die im BNatSchG geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, welche u.a. für alle europäisch geschützten Arten gelten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es demnach u.a. verboten Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen Bußgeld- und Strafverfahren nach BNatSchG.
Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen (§39 Abs. 5 BNatSchG).
Baufeldräumung
Vor einer Baufeldräumung, einem Gebäudeabriss, einer Sanierung oder einem Umbau sind die Strukturen und Örtlichkeiten zusammen mit betroffenen Gehölzen, Gebüschstrukturen, Gärten und Grünflächen vor einer Rodung oder Beseitigung durch eine fachkundige Person auf Besatz durch Fledermäuse, Vögel, Haselmaus, Zauneidechsen und Schlingnattern zu untersuchen.
Schutz von Insekten
Zum Schutz von Insekten wird auf "Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen" des Bundesamtes für Naturschutz (BfN-Skript Nr. 543) hingewiesen.

3.3 Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers
Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sich im Rahmen des Straßenbaus ergebenden oder bereits vorhandenen Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, die erforderlichen Rückenstützen und die Freihaltezonen im Bereich der Wendeanlagen sind Bestandteil des Straßenkörpers und auf den sich anschließenden Grundstücken zu dulden, (auch wenn sie zeichnerisch nicht dargestellt sind).

3.4 Baumkataster
Einzelne Bäume innerhalb des Plangebietes können im Baumkataster der Gemeinde Burbach stehen. Eingriffe in den Baumbestand bedürfen der Erlaubnis.

3.5 Bergbau
Laut dem Beiplan Nr. 13 des Flächennutzungsplans der Gemeinde Burbach in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.06.2006 liegt das Plangebiet innerhalb eines Altbergbaugebiets. Bei den im FNP gekennzeichneten Altbergbaugebieten handelt es sich um eine generalisierte Darstellung. Nicht in allen dargestellten Altbergbaugebieten ist zwangsläufig mit einer schädigenden Einwirkung auf die Tagesoberfläche zu rechnen. Der Baugrund ist objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

3.6 Bodenaushub
Die Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial hat Vorrang vor der Entsorgung, d.h. ein Massenausgleich ist anzustreben. Sollte dennoch überschüssiger Bodenaushub anfallen, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

3.7 Bodenschutz
Auf Basis der im Geologischen Dienst als Datengrundlage vorliegenden Bodenkarte 1:50.000 (Auskunftssystem BK 50 mit Karte der schutzwürdigen Böden", 1 CDROM, 20041) werden für das Plangebiet schutzwürdige Böden ausgewiesen. Es sind Böden betroffen, die wegen ihrer Bodenfruchtbarkeit und wegen ihres Biotopentwicklungs-potentials als schutzwürdig klassifiziert wurden. Aus der Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist sicherzustellen, dass bei Eingriff in die schutzwürdigen Böden (z.B. durch Versiegelung beim zukünftigen Gebäudebau) eine ausreichende, bodenfunktions-bezogen wirksame Kompensation vorgenommen wird. Hinweise zur Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen schutzwürdiger Böden ist folgender Veröffentlichung zu entnehmen (Kap. 3.7, S. 24): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung "Auskunftssystem BK 50 mit Karte der schutzwürdigen Böden". Unter http://www.gd.nrw.de/zip/gbk50hinw.Qdf sind Hinweise zur kostenfreien Nutzungsmöglichkeit dieser Karte als WMS-Version (TIM online Kartenserver) abrufbar. Inhaltliche Erläuterungen zur Schutzwürdigkeitsauswertung sind zu finden unter entsprechendem Link zu finden.

3.8 Bodenverunreinigungen
Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Verunreinigungen des Bodens (Färbung, Geruch oder Konsistenz) zu achten. Bei einem Verdacht auf Kontamination ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein bzw. die Bodenschutzbehörde zu informieren.

3.9 Denkmalschutz
Bei Bodeneingriffen innerhalb des Plangebiets 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 Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax. 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt das Bodenmaterial zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

3.10 Hochwasserschutz
Teile des Plangebiets am Rosenbach liegen im Bereich der Starkregenhinweiskarte für NRW des BKG des seltenen Starkregens und des extremen Starkregens (siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag). Um sicherzustellen, dass aufgrund von Starkregenereignissen abfließendes Wasser möglichst schadlos abgeleitet werden kann sind verschmutzte und zugesetzten Rechen vor einer Verrohrung des Gewässers der Gemeinde Burbach unverzüglich und selbstverantwortlich zu melden. Zum Schutz vor möglichen Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche. Es werden u.a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:
Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sollten durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch ausreichend hohe Aufkantungen/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser geschützt werden. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen. Die schadlose Ableitung des Oberflächen-wassers ist bei der Planung der Straßen, Wohnwegen, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

3.11 Kampfmittelverdachtsflächen
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

3.12 Mutterboden
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen