

# **Städtebaulicher Vertrag**

**gemäß § 11 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 142**

**„Lette – Pflege- und Wohngemeinschaft“ der Stadt Oelde**

Zwischen

der Stadt Oelde, Ratsstiege 1, 59302 Oelde  
vertreten durch die Bürgermeisterin Frau Karin Rodeheger und den Stadtbaurat  
Herrn André Leson,

- nachfolgend „Stadt“ genannt –

und der

Reid GmbH & Co. Generationenpark Lette KG, Herforder Straße 76, 33602 Bielefeld,  
vertreten durch den einzelvertretungsberechtigten Gesellschafter, die Firma Reid  
GmbH, Herforder Straße 76, 33602 Bielefeld, diese vertreten durch ihre  
vertretungsberechtigten Geschäftsführer Frank Remmert und Marc Baumann,

- nachfolgend „Vorhabenträger 1“ genannt –

und

Frau Marion Funke, geb. Hartmann, Zum Feldbusch 14, 59302 Oelde

- nachfolgend „Vorhabenträger 2“ genannt -

wird folgender Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zum Bebauungsplan Nr.  
142 „Lette – Pflege- und Wohngemeinschaft“ der Stadt Oelde geschlossen:

## Präambel

Planungsanlass ist auf dem Areal westlich der „Hauptstraße“ ein Pflege- und Wohnquartier mit betreutem Wohnen, Tagespflege und barrierefreiem Wohnen zu entwickeln. Vorgesehen ist die Schaffung eines Gebäudes mit Wohngruppen, Tagespflege und betreutem Wohnen sowie von 3 Einzelhäusern oder bis zu 6 Doppelhaushälften mit barrierefreiem Wohnen, um der Entwicklung von dezentralen, sozialraumbezogenen Pflegewohngemeinschaften Rechnung zu tragen.

Zur Verwirklichung des Vorhabens stellt die Stadt Oelde derzeit den Bebauungsplan Nr. 142 „Lette – Pflege- und Wohngemeinschaft“ (**Anlage 2**) auf. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan.

Zwischen den Vorhabenträgern wurde mit Datum vom 04.09.2019 ein Grundstückskaufvertrag (**Anlage 10**) geschlossen, der die Eigentumsverhältnisse im Vertragsgebiet regelt. Danach hat der Vorhabenträger 1 zur Realisation seines Vorhabens und zum Bau der Erschließungsanlage Flächen vom Vorhabenträger 2 erworben. Der Kaufvertrag steht nach § 2 Abs. 3 des Vertrags unter der „aufschiebenden Bedingung“, dass eine Baugenehmigung mit einer Gesamt-Bruttogeschossfläche von ca. 2.817 m<sup>2</sup> erteilt wird. Die widerrufliche aufschiebende Bedingung soll gewährleisten, dass der Eigentumsübergang an dem Grundstück von dem Vorhabenträger 2 auf den Vorhabenträger 1 erst erfolgt, wenn Baurecht besteht. Damit wäre der Vorhabenträger 1 im Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages und des etwaigen Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans nicht Eigentümer der Flächen. Zugunsten des Vorhabenträgers 1 wurde zwar eine Vormerkung eingetragen. Der Kaufvertrag enthält aber gleichzeitig die Löschungsbewilligung, von der der Notar dem Grundbuchamt gegenüber Gebrauch machen soll, wenn die erstrebte Baugenehmigung für die geplanten Objekte nicht bis zum 30.06.2021 vorläge. Zudem regelt der Kaufvertrag nur die teilweise Übertragung der für den Bau der Erschließungsanlage notwendigen Flächen, so dass der Vorhabenträger 1 als Erschließungsträger auch für die restlichen, benötigten Erschließungsflächen nicht die erforderliche Verfügungsbefugnis besitzen würde. Dieser „Schwebezustand“ soll

durch diesen Vertrag beendet und dem Vorhabenträger 1 die zur Realisation des Vorhabens notwendigen Flächen zur Verfügung gestellt werden, um ihn damit in die Lage zu versetzen, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen umzusetzen.

## **A Allgemeines**

### **§ 1**

#### **Vertragsgebiet**

- (1) Das Vertragsgebiet umfasst den im Bebauungsplan Nr. 142 „Lette – Pflege- und Wohngemeinschaft“ festgelegten räumlichen Bereich ohne die Flächen für die 3 Einfamilienhäuser/6 Doppelhaushälften, auf denen der Vorhabenträger 2 sein Vorhaben zu verwirklichen beabsichtigt. Der entsprechende Entwurf des Bebauungsplans ist mit den Vorhabenträgern inhaltlich abgestimmt und als **Anlage 2** beigefügt. Der Plan enthält die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ einschließlich der zu errichtenden öffentlichen Erschließungsanlage. Ein Anspruch der Vorhabenträger auf Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 142 „Lette – Pflege- und Wohngemeinschaft“ besteht nicht und wird durch diesen Vertrag nicht begründet.
- (2) Den Vorhabenträgern ist bekannt, dass eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung erforderlich ist, um im Plangebiet die Fläche mit dem derzeitigen Nutzungszweck „Fläche für die Landwirtschaft“, „Wohnbaufläche“ sowie „Gemischte Baufläche“ in den zukünftigen Nutzungszweck „Wohnbaufläche“ umzuwandeln. Ein Anspruch der Vorhabenträger auf Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplans besteht nicht und wird durch diesen Vertrag nicht begründet. Der Vorhabenträger 1 wirkt hieran durch Bereitstellung der erforderlichen Unterlagen auf seine Kosten mit. Die Kosten, die im Zusammenhang mit der Anpassung des Flächennutzungsplanes der Stadt entstehen, sind durch den Vorhabenträger 1 zu übernehmen. Weitere Details zur Kostenerstattung sind in § 18 Abs. 3 geregelt. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB notwendige Anpassung des Flächennutzungsplans soll zur Darstellung einer Wohnbaufläche führen.
- (3) Das Bebauungsplangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 0,66 ha. Das Vertragsgebiet umfasst jedoch nur die in **Anlage 1** umrandete Fläche mit einer Größe von insgesamt

4.514,01 m<sup>2</sup> (davon ca. 3.383,11 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche, 1.038,70 m<sup>2</sup> öffentliche Verkehrsfläche und ca. 92,20 m<sup>2</sup> Fläche für den Regenwasserkanal (Wege- und Leitungsrecht)). Es liegt westlich der „Hauptstraße“, südöstlich des „Lönsweges“ und nordöstlich der Kreuzung „Hauptstraße/Herzebrocker Straße“. Das Vertragsgebiet erstreckt sich auf einer Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Oelde, Flur 22, Flurstück 24.

## **§ 2 Bestandteile des Vertrages**

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- a) Lageplan mit Eigentumsverhältnissen, aus dem sich der räumliche Geltungsbereich des Vertragsgebietes ergibt, bestehend aus 1 Blatt **(Anlage 1),**
  
- b) Entwurf des Bebauungsplans Nr. 142 „Lette – Pflege- und Wohngemeinschaft“ einschließlich der textlichen Festsetzungen mit Stand Dezember 2020, bestehend aus 1 Blatt, und der Begründung mit Stand Dezember 2020 bestehend aus 16 Blättern **(Anlage 2),**
  
- c) Städtebaulicher Entwurf (Grundriss- und Hochbaupläne der Architektur und Fassadengestaltung, Visualisierung, Ansichten und mit Baubeschreibung incl. Aussagen zur Fassadengestaltung) im Maßstab 1 : 200 und 1 : 500 sowie ohne Maßstab mit Stand vom 02.10.2020 bestehend aus 10 Blättern **(Anlage 3),**
  
- d) Entwurf des gestalterischen Lageplans mit Darstellung der Planung zur Durchführung der Anbindung an die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen/Erstellung einer neuen öffentlichen Erschließungsanlagen mit Wendehammer sowie Gestaltung der Außenanlagen incl. Begrünung/Baumstandorte (Alt- und Neustandorte), PKW- und Fahrradstellplätze, Müllstandorte und Beleuchtung nebst textlicher Beschreibungen mit Stand vom 26.11.2020 bestehend aus 1 Blatt **(Anlage 4),**



- e) Ausführungsplanung zur Durchführung der öffentlichen Erschließungsanlagen nebst Wendehammer inklusive Straßenbeleuchtung, Beschilderung/Verkehrszeichen, Verkehrsführung, Straßenbegleitgrün nebst textlicher Beschreibungen bestehend sowie Regelquerschnitte zum Ausbaustandard der Erschließungsanlagen zum Zeitpunkt Baustraße und Endausbau incl. der Angabe des Regelaufbaus (gemäß Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 12) Ausgaben 2012 in der Fassung vom 20.12.2012) mit Stand vom 26.11.2020 bestehend aus insgesamt 3 Blättern, Die Festlegung der Trasse für die Versorgungsleitungen ist vorbehaltlich der Zustimmung der Versorger. **(Anlage 5),**
- f) Entwurfsplanung incl. wasserwirtschaftlichen Berechnungen der zu erstellenden entwässerungstechnischen Erschließungsanlagen und zugleich Lageplan zu verlegender Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser, Telefon, Leerrohre etc.) im Plangebiet mit Stand vom 20.07./26.11.2020 bestehend aus 22 Blättern, Die Festlegung der Trasse für die Versorgungsleitungen ist vorbehaltlich der Zustimmung der Versorger. **(Anlage 6),**
- g) Anforderungen des Fachdienstes Tiefbau und Umwelt für die Datenerfassung und Datenübergabe bei Privaterschließungen bestehend aus 3 Blättern **(Anlage 7),**
- h) Rechtsverbindliche Bestätigung der Stadt Oelde zur Verwaltungsvereinbarung mit Straßen NRW bezüglich der Anbindung des Plangebietes an die L 806 „Hauptstraße“ vom 24.09.2020, bestehend aus 3 Blättern **(Anlage 8),**
- i) Baugrunduntersuchung zum Bauvorhaben „Generationenpark Lette“ vom 07.06.2020 der GEO tec GmbH, Mainstraße 123, 41469 Neuss, bestehend aus 60 Blättern **(Anlage 9),**
- j) Kaufvertrag vom 04.09.2019, UR-Nr. 753/2019 des Notars Stefan Schröder mit Amtssitz in Bielefeld zwischen Frau Marion Funke, geb. Hartmann, Zum Feldbusch 14, 59302 Oelde und der

Reid GmbH & Co. Generationenpark Lette KG, Herforder Straße 76,  
33602 Bielefeld, zuzüglich notarieller Genehmigung des Vertrages  
bestehend aus insgesamt 15 Blättern

**(Anlage 10),**

- k) Lageplan mit Darstellung der sich im Eigentum des Vorhabenträgers 2 befindlichen Flächen für die zu bauende Erschließungsanlage sowie die einzutragende Dienstbarkeit zum Bau eines Regenwasserkanals, bestehend aus 1 Blatt

**(Anlage 11),**

- l) Vertrag zwischen Stadt und Planungsbüro vom 20.04.2020 zur Regelung des Urheberrechtes, bestehend aus 3 Blättern

**(Anlage 12).**

## **B Verpflichtungen Vorhabenträger 1 gegenüber Stadt**

### **§ 3 Beschreibung des Vorhabens**

- (1) Das Gebiet des künftigen Bebauungsplans Nr. 142 ist derzeit größtenteils eine brachliegende Grünfläche/Weideland. Auf einer Teilfläche steht eine Garagenanlage, die der Vorhabenträger 1 auf seine Kosten abreißen wird, um anschließend das gesamte Areal mit einem Pflege- und Betreuungszentrum zu bebauen.
- (2) Im östlichen Teil des Plangebietes erfolgt der Bau eines V-förmigen Gebäudes mit 3 Vollgeschossen und Flachdach für Pflege- und Betreuungsleistungen sowie Wohngruppen für Senioren. Hier entstehen 10 – 12 Plätze für Tagespflege, 24 stationären Plätze in ambulanten Wohngruppen, 14 Wohnungen für betreutes Wohnen, ein öffentlich zugängliches Café sowie die notwendigen Räume für die Verwaltung **(Anlage 3)**.
- (3) Die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze werden im Vertragsgebiet nachgewiesen **(Anlage 4)**. Die Festsetzung der abschließenden Anzahl der notwendigen Stellplätze sowie der mindestens bereitzustellenden Behindertenstellplätze ergibt sich aus der zur Umsetzung des Vorhabens zu erteilenden Baugenehmigung i.V.m. der städtischen

Stellplatzsatzung. Die Darstellung der Stellplätze in der Vertragsanlage (**Anlage 4**) hat in Bezug auf die Anzahl der Stellplätze daher nur beispielhaften Charakter.

- (4) Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Hauptstraße“. Bei dieser Erschließungsanlage handelt es sich um eine Landstraße (L 806), deren Baulastträger der Landesbetrieb Straßenbau NRW ist. Zur Anbindung des Vorhabens an diese Landstraße sind bauliche Änderungen notwendig. Hierzu wurde eine rechtsverbindliche Bestätigung der Stadt Oelde gegenüber dem Landesbetrieb Straßenbau NRW abgegeben (**Anlage 8**). Der Vorhabenträger 1 verpflichtet sich gegenüber der Stadt, alle sich aus dieser Bestätigung für die Stadt ergebenden Pflichten gegenüber dem Landesbetrieb Straßenbau NRW zu übernehmen und zu erfüllen und die Stadt von allen Ansprüchen des Landesbetriebs Straßenbau NRW (einschließlich der Kosten einer gerichtlichen und/oder außergerichtlichen Rechtsverfolgung bzw. –verteidigung) freizustellen sowie alle Schäden zu ersetzen, die der Stadt aufgrund einer durch den Vorhabenträger 1 verschuldeten Verletzung der übernommenen Pflichten aus der rechtsverbindlichen Bestätigung entstehen. Zu diesen Pflichten gehören insbesondere neben den notwendigen baulichen Maßnahmen an der L 806 auch alle notwendigen Änderungen bzw. Anpassungen der Entwässerungsanlagen, Verlegung oder Sicherung von vorhandenen Versorgungsleitungen, die Erstellung einer dauerhaften Fahrbahnmarkierung und die Beschilderung auf Anordnung der zuständigen Straßenverkehrsbehörde des Kreises Warendorf für die Landstraße L 806.
- (5) Zur inneren Erschließung des Gebietes des Bebauungsplans Nr. 142 wird durch den Vorhabenträger 1 auf dessen Kosten eine öffentliche Erschließungsanlage nebst Wendehammer gebaut. Vorgesehen ist der Bau einer Mischverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich im niveaugleichen Ausbau in einer Tempo 7-Zone. Die Details ergeben sich aus der als **Anlage 5** beigefügten Ausführungsplanung. Insoweit überträgt die Stadt nach § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB die Herstellung der Erschließungsanlagen nach Maßgabe dieses Vertrags auf den Vorhabenträger 1. Die Fläche der zukünftig öffentlichen Erschließungsanlage liegt hälftig (nördlicher/östlicher Teil) auf Flächen des Vorhabenträgers 1 und hälftig (südlicher/westlicher Teil) auf den Flächen des Vorhabenträgers 2. Der Vorhabenträger 1 verpflichtet sich zur Herstellung aller Erschließungsanlagen auf seine Kosten und trägt die Gesamterschließungskosten unabhängig davon, ob die nach diesem Vertrag zu erstellenden Erschließungsanlage nach Bundes- oder Landesrecht beitragsfähig ist oder nicht. § 129 Abs. 1 S. 3 BauGB findet keine Anwendung (d.h. der gemeindliche Anteil an den Erschließungskosten entfällt). Nach dem Bau und der Abnahme wird der Vorhabenträger 1 den ihm

gehörenden Teil der Erschließungsanlage unentgeltlich an die Stadt übereignen. Die zweite Straßenhälfte wird der Stadt vom Vorhabenträger 2 übereignet (s. § 21).

Die erforderlichen Verkehrszeichen und deren Standorte sind in der Straßenplanung **(Anlage 4 oder 5)** eingetragen. Ein Abweichen von den eingetragenen Standorten ist mit Zustimmung der Stadt möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass der Planeintrag keine verkehrsrechtliche Anordnung darstellt. Diese ist nach Fertigstellung der Straße einzuholen. Die Kosten für die Verkehrszeichen (incl. der Bereitstellung der Schilder und Pfosten sowie deren Montage incl. Einbau) sind vom Vorhabenträger 1 zu tragen. Die Gestaltung der Außenanlagen incl. Begrünung und Stellplätzen sowie Beleuchtung ergibt sich aus den **Anlagen 4 und 5**.

- (6) Das im Vertragsgebiet anfallende Schmutzwasser ist dem in der „Hauptstraße“ befindlichen städtischen Schmutzwasserkanal zuzuführen. Das anfallende Regenwasser ist dem in der nordwestlich gelegenen Wegeparzelle vorhandenen Regenwasserkanal (Flur 24, Flurstück 120) zuzuführen **(Anlage 6)**. Hierzu wird die Stadt eine entsprechende beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wege- und Leitungsrecht, s. § 22) vom Vorhabenträger 2 am nördlichen Rand des Vertragsgebietes (Flur 22, Flurstück 24) eingeräumt bekommen. Die Stadt gestattet insofern dem Vorhabenträger 1 die Ausübung des Rechts dergestalt, dass er in diese Fläche den Regenwasseranschluss auf seine Kosten verlegt. Der Vorhabenträger 1 übernimmt zudem die in § 22 Ziff. 2 genannten Pflichten der Stadt und stellt die Stadt von allen hieraus resultierenden Ansprüchen des Vorhabenträgers 2 (einschließlich der Kosten einer gerichtlichen und/oder außergerichtlichen Rechtsverfolgung bzw. -verteidigung) frei. Die Kosten einer eventuellen Löschung dieser Dienstbarkeit im Falle des Scheiterns des Projektes sind vom Vorhabenträger 1 zu tragen.
- (7) Zur Realisierung des Vorhabens sind Bäume im Altbestand zu fällen. Hierfür sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Einige bereits vorhandene Gehölze sollen erhalten bleiben. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen dürfen nur zwischen dem 01.10. und dem 28.02. durchgeführt werden. Außerdem ist je angefangene vier Stellplätze ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Qualität: Hochstamm, Mindestumfang 16 – 18 cm) im räumlichen Zusammenhang mit der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Standortwahl erfolgt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Weitere Details sind der Begründung zum Bebauungsplan sowie dem als Anlage beigefügten Plan **(Anlage 4)** zu entnehmen.

- (8) Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Auflagen des zum Bebauungsplan gehörenden Artenschutzgutachtens hat zu erfolgen und ist durch den Vorhabenträger gegenüber der Stadt, FD Planung und Stadtentwicklung, darzulegen. Darüber hinaus ist der Abriss der vorhandenen Garagen im Anzeigeverfahren tiefbautechnisch zu begleiten. Der Vorhabenträger 1 wird hierzu entsprechenden Kontakt mit der Stadt, Fachdienst Tiefbau und Umwelt, aufnehmen.
- (9) Die Vorgaben der diesem Vertrag beigefügten Baugrunduntersuchung (**Anlage 9**) sind zu beachten und entsprechend umzusetzen.

#### **§ 4**

##### **Verfügungsbefugnis des Vorhabenträgers 1 über die Grundstücke im Plangebiet, Verzicht auf die aufschiebende Bedingung aus dem Kaufvertrag**

Der Vorhabenträger 1 und der Vorhabenträger 2 haben unter dem 04.09.2019 einen Kaufvertrag über den Erwerb der für das Vorhaben notwendigen Grundbesitzungen geschlossen (UR-Nr. 753/2019 des Notars Stefan Schröder mit Amtssitz in Bielefeld) (**Anlage 10**). Dieser Kaufvertrag steht gemäß § 2 Ziffer 3 des Kaufvertrages unter der aufschiebenden Bedingung, dass für die beabsichtigte Bebauung eine Baugenehmigung erteilt worden ist und diese eine Gesamt-Bruttogeschossfläche von ca. 2.817 m<sup>2</sup> zulässt.

Auf die aufschiebende Bedingung kann der Vorhabenträger 1 bis zu deren Eintritt verzichten, wobei sich die beiden Vorhabenträger einig sind, dass die Verzichtserklärung gegenüber jedem Notar und nicht nur gegenüber dem Notar des Grundstückskaufvertrages erfolgen kann.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die daraus resultierende schwebende Unwirksamkeit des Kaufvertrages beseitigt werden muss, damit der Vorhabenträger 1 „in der Lage“ ist, das Vorhaben und die notwendigen Erschließungsanlagen zu realisieren. Der Kaufvertrag (**Anlage 10**) wird hinsichtlich § 2 Abs. 4 Unterabsatz 2 im Einverständnis der Vorhabenträger dahingehend klargestellt, dass die Erklärung mit dem Verzicht auf die Bedingung gegenüber einem Notar und nicht dem den Kaufvertrag ursprünglich beurkundenden Notar erklärt werden kann.

Der Vorhabenträger 1 verzichtet auf den Eintritt der aufschiebenden Bedingung, so dass der Grundstückskaufvertrag gleichzeitig mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes wirksam wird; auf § 29 wird Bezug genommen.

## **§ 5 Durchführungsverpflichtung, Zeitplan**

- (1) Der Vorhabenträger 1 verpflichtet sich gegenüber der Stadt, auf seine Kosten gemäß § 11 BauGB zur Planung und Herstellung/Errichtung der in diesem Vertrag genannten oder sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergebenden Gebäude, Außen- und Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet nach Maßgabe der Vertragsanlagen. Dies umfasst unter anderem neben der Erstellung des Gebäudes auch
- die Freilegung des Grundstückes incl. Entsorgung evtl. Altlasten, notwendige Änderungen im Untergrund sowie Entfernung von Kampfmitteln einschließlich Abbruch der Garagen,
  - die Gestaltung der Außenflächen, Beleuchtung und Begrünung, Baumanpflanzungen,
  - die Herstellung der Grundstücks- und Hausanschlüsse mit Anbindung an die vorhandene städtische Entwässerungseinrichtung,
  - die erforderliche Verlegung von im Plangebiet vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen,
  - die Erstellung von Stellplätzen (für PKW und Fahrräder),
  - die Entwässerung einschließlich der Straßenentwässerung und der Anbindung außerhalb des Gebietes,
  - die endgültige Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlage nebst Wendehammer, Beschilderung/Verkehrszeichen, Straßenbeleuchtung und Straßenbegleitgrün etc.,
  - die Sicherung des öffentlichen Verkehrsraumes,
  - die sonstigen notwendigen Ergänzungs- und Umbauarbeiten an der vorhandenen Straßenanlage „Hauptstraße“ (Geh- und Radweg, Straße, Kanal) außerhalb des Vertragsgebietes auch hinsichtlich der Barrierefreiheit im Straßenverkehr,
  - die Berücksichtigung der in der rechtsverbindlichen Bestätigung gegenüber Landesbetrieb Straßenbau NRW abgegebenen Zusicherungen.

Gemäß § 123 Abs. 2 BauGB soll die öffentliche Erschließungsanlage zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs hergestellt werden und spätestens bis zur Nutzungsaufnahme der anzuschließenden Bauten fertiggestellt sein. Der späteste Zeitpunkt hierfür ist der 31.12.2024. Sollte sich die Nutzungsaufnahme aus Gründen verzögern, die der Vorhabenträger 1 nicht zu vertreten hat, werden die Vertragsparteien durch eine ergänzende Vereinbarung die vorgenannte Frist angemessen verlängern.

- (2) Der Vorhabenträger 1 verpflichtet sich, rechtzeitig vor Beginn der Hochbauarbeiten (Neubauten) die innerhalb des Vertragsgebietes liegende Erschließungsanlage nach Vorgaben der Stadt als Baustraße herzustellen. Hierzu sind die Vorgaben gemäß **Anlage 5** einzuhalten.
- (3) Der Vorhabenträger 1 verpflichtet sich, spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes (Bekanntmachung) alle für das Vorhaben (§ 3) notwendigen genehmigungsfähigen Bauanträge unter Beifügung aller für die Genehmigung erforderlichen Unterlagen zu stellen. Ferner verpflichtet er sich,
  - spätestens sechs Monate nach Erhalt aller Baugenehmigungen mit den Baumaßnahmen zu beginnen und
  - das Gesamtprojekt bis spätestens 31.12.2024 fertig zu stellen und die Nutzung aufzunehmen.

Diese Fristen verlängern sich um Zeiten, in denen Normenkontrollanträge gegen den Bebauungsplan nach § 47 VwGO oder Klagen gegen die Baugenehmigung anhängig sind.

Das gilt nicht, wenn Anträge nach § 47 Abs. 6 VwGO oder Anträge auf Regelung der Vollziehung der Baugenehmigung nach §§ 80 Abs. 5, 80a VwGO erfolglos geblieben sind. In diesem Fall verlängert sich die Realisierungspflicht lediglich um die Dauer der Eilverfahren.

Ferner führen Verzögerungen, die der Vorhabenträger 1 nicht zu vertreten hat, zu einer entsprechenden Verlängerung der genannten Fristen. Die Nachweispflicht diesbezüglich obliegt dem Vorhabenträger 1. Der Vorhabenträger 1 hat innerhalb eines Monats nach Kenntnisnahme die Stadt über die Verzögerung schriftlich zu unterrichten.

- (4) Der Vorhabenträger 1 verpflichtet sich zur erstmaligen endgültigen Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlage sowie der notwendigen baulichen Maßnahmen an den

angrenzenden öffentlichen Erschließungsanlagen (Angleichungsarbeiten an die bereits vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen) rechtzeitig vor Bezug der ersten Wohneinheit oder Inbetriebnahme der Pflegeeinrichtung, spätestens aber unabhängig von der Nutzungsaufnahme bis zum 31.12.2024. Hierbei ist die Beeinträchtigung des Verkehrsflusses auf den angrenzenden Erschließungsanlagen auf ein Minimum zu beschränken.

- (5) Der Vorhabenträger 1 verpflichtet sich, die öffentlichen Erschließungsanlagen entsprechend den Regelungen dieses Vertrages im gesamten Vertragsgebiet auf eigene Kosten herzustellen, auch soweit hierdurch Grundstücke von Dritteigentümern im Plangebiet erschlossen und betroffen werden. Der Vorhabenträger 1 führt die Erschließungsmaßnahmen durch und trägt sämtliche Kosten.

## **§ 6 Vorbereitungsmaßnahmen**

- (1) Der Vorhabenträger 1 wird alle für die Erschließung, den Abriss der Garagen und die Neubebauung im Vertragsgebiet erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen auf seine Kosten durchführen, dazu gehören insbesondere auch die Abstimmungen mit den Versorgungsträgern wie Stadtwerke Ostmünsterland GmbH & Co. KG, Telekom/Unitymedia und Wasserversorgung Beckum GmbH. Der Vorhabenträger 1 trägt insbesondere die Kosten für verursachte Umlegungen vorhandener und die Einrichtung neuer Versorgungsleitungen im Plangebiet.
- (2) Zur Vorbereitung gehört ferner eine dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechende Bodenordnung und Freilegung des Grundstückes.

## **§ 7 Grundstücksfreilegung**

Das Gelände des Bebauungsplanes ist derzeit größtenteils eine brachliegende Grünfläche. Auf einer Teilfläche steht eine Garagenanlage, die der Vorhabenträger 1 auf seine Kosten abreißen wird. Die für das Vorhaben erforderlichen Abbruch-, Freilegungs- bzw. Verdichtungsarbeiten sind vom Vorhabenträger 1 zu erbringen. Der Stadt entstehen hieraus keine Verpflichtungen. Ebenso werden keinerlei Verpflichtungen aus dem Vorhandensein von



Altlasten oder Kampfmitteln übernommen. Die Vorgaben der diesem Vertrag beigefügten Baugrunduntersuchung (**Anlage 9**) sind zu beachten und entsprechend umzusetzen.

Die vorhandenen und weiterhin erhaltenswerten Bäume sind während der gesamten Baumaßnahme mit einem Baumschutz zu versehen. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m keine Lagerungen, Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden.

Im Zuge der Abbrucharbeiten an den Garagen sind die Vorgaben zum Artenschutz gemäß Begründung zum Bebauungsplan einzuhalten und ggfls. erforderliche Genehmigungen einzuholen.

## **§ 8**

### **Herstellung der Erschließungsanlagen, Grün- und Außenanlagen, Stellplätze, Beleuchtung und Anschlüsse**

- (1) Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Straßen-Ist-Zustand der „Hauptstraße“ im Bereich des Vertragsgebietes durch den Fachdienst Tiefbau und Umwelt der Stadt zusammen mit dem Vorhabenträger 1 festzustellen, um eventuell durch die Baumaßnahme kausal bedingte Beschädigungen später ermitteln zu können. Diese sind dann durch den Vorhabenträger 1 verschuldensunabhängig zu beseitigen. Dem Vorhabenträger 1 steht frei, seinerseits den Verursacher in Regress zu nehmen.

Der Vorhabenträger 1 übernimmt die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen gemäß **Anlage 5** im Vertragsgebiet. Der Vorhabenträger 1 verpflichtet sich, die Erschließung (Planung, Vermessung, Freilegung der Flächen, Herstellung) in eigenem Namen und auf eigene Rechnung nach Maßgabe der einschlägigen Rechtsvorschriften sowie der anerkannten Regeln der Technik und Baukunst durchzuführen.

- (2) Die Stadt verpflichtet sich, die durch den Vorhabenträger 1 zu erstellende Erschließungsanlage bei Vorlage der in § 17 genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen und nach dem geltenden Straßen- und Wegerecht als öffentliche Straße zu widmen.
- (3) Der Vorhabenträger 1 übernimmt auf seine Kosten die Planung und Herstellung der Verkehrsanbindung an die das Vorhaben umgebende öffentliche Erschließungsanlage „Hauptstraße“ gemäß **Anlage 5**.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt, die Gestaltung der Grün- und Außenanlagen, der Beleuchtung des Vertragsgebietes sowie der Stellplätze etc. gemäß **Anlage 4** auf seine Kosten herzustellen. Daneben gelten die Regelungen des § 3 Abs. 3.

- (4) Der Vorhabenträger 1 verpflichtet sich gegenüber der Stadt, die in den beigefügten Plänen dargestellte Entwässerungsanlagen (**Anlage 6**) einschließlich des Regenwasserkanals auf dem Grundstück der Vorhabenträger 2 und die Versorgungsleitungen (**Anlage 6**) sowie die sonstigen öffentlichen Erschließungsanlagen (**Anlage 5**) auf seine Kosten in vollem Umfang bis spätestens 31.12.2024 herzustellen.
- (5) Die Herstellung der Wasserversorgung im Plangebiet ist auf Kosten des Vorhabenträgers 1 durch entsprechende vertragliche Regelung mit der Wasserversorgung Beckum GmbH sicherzustellen.
- (6) Der Vorhabenträger 1 verpflichtet sich, die Außen- und Straßenbeleuchtung nach Maßgabe des Beleuchtungsplanes (**Anlagen 4, 5**) auf eigene Kosten zu erstellen. Die Beauftragung erfolgt durch die Stadt auf Kosten des Vorhabenträgers 1.
- (7) Der Vorhabenträger 1 veranlasst auf seine Kosten die Katastervermessung zur Grundstücksteilung sowie die abschließende Schlussvermessung der erstellten Erschließungsanlage.
- (8) Grundstücksanschlussleitungen sowie Hausanschlüsse und Regenwasserrückhaltung für das Vorhaben hat der Vorhabenträger 1 auf seine Kosten zu erstellen. Dabei sind die sich aus der noch zu erteilenden Baugenehmigung ergebenden technischen Vorgaben zu beachten.
- (9) Durch das Vorhaben werden auch Grundstücke erschlossen, die nicht im Eigentum des Vorhabenträgers 1 sind (sog. Fremdanliegergrundstücke). Auch hierfür trägt der Vorhabenträger 1 die Kosten der Gesamterschließung nach Maßgabe des Bebauungsplanes. Ihm steht es frei, vertraglich eine Kostenübernahme mit Dritten zu vereinbaren. Die Stadt wird auch dann nicht an den Erschließungskosten für Fremdanliegergrundstücke beteiligt, wenn die Kostenübernahme durch Dritte aus welchen Gründen auch immer scheitert.

- (10) Vorstehende Regelungen gelten gleichermaßen für die Erstattung der Herstellungskosten der Schmutz- und Regenwassergrundstücksanschlussleitungen im Vertragsgebiet.
- (11) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

## **§ 9** **Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen**

- (1) Der Vorhabenträger 1 verpflichtet sich, sämtliche infolge des geplanten Vorhabens notwendigen Neuver- und Umlegungsarbeiten im Vertragsgebiet, einschließlich der vom Umbau betroffenen öffentlichen Erschließungsanlagen und der öffentlichen wie privaten Ver- und Entsorgungsanlagen (insbesondere Strom, Gas, Verteilungseinrichtungen, Telekommunikationsanlagen, Wasserversorgungsanlagen, etc.) incl. der notwendigen Änderungen bzw. Anpassungen der Entwässerungsanlagen, Verlegung oder Sicherung von vorhandenen Versorgungsleitungen, die Erstellung einer dauerhaften Fahrbahnmarkierung und die Beschilderung auf Anordnung der zuständigen Straßenverkehrsbehörde des Kreises Warendorf für die Landstraße L 806 auf seine Kosten durchzuführen bzw. durchführen zu lassen und die Stadt von sämtlichen Kosten freizustellen. Der Vorhabenträger 1 wird sich hierzu rechtzeitig mit den Versorgungsträgern in Verbindung setzen.
- (2) Die bereits vorhandenen (soweit bekannt) und die zu verlegenden privaten Versorgungsleitungen im Vertragsgebiet ergeben sich aus der zeichnerischen Darstellung in der **Anlage 6**.
- (3) Soweit der private Versorgungsträger unter Berufung auf bestehende Konzessionsverträge die Verlegungskosten nicht mit dem Vorhabenträger 1 abrechnet, sondern berechtigterweise gegenüber der Stadt geltend macht, hat der Vorhabenträger 1 diese Kosten zu übernehmen und die Stadt von sämtlichen Kostenerstattungsforderungen und Regressforderungen (einschließlich der Kosten einer gerichtlichen und/oder außergerichtlichen Rechtsverfolgung bzw. –verteidigung) privater Versorgungsträger durch die infolge des Vorhabens verursachte Verlegung bisher ordnungsgemäß bestehender Versorgungsanlagen auf erstes Anfordern freizustellen.

- (4) Der Vorhabenträger 1 sichert zu, dass die Entwässerung der Landstraße L 806 durch die Anbindung der Erschließungsanlage nicht beeinträchtigt wird.

## **§ 10 Gestaltungsvorgaben, Vertragsstrafen**

- (1) Der Vorhabenträger 1 verpflichtet sich, die baulichen Anlagen entsprechend den Darstellungen des städtebaulichen und architektonischen Konzeptes (**Anlage 3**) zu errichten. Über Abweichungen ist vor Ausführung Einvernehmen mit der Stadt herzustellen. Die Festlegung der Fassadengestaltung aller Gebäude (insbesondere Klinker, Fugenbild, farbliche Gestaltung der Tür- und Fenstereinfassungen etc.) erfolgt in Abstimmung mit der Stadt. Hierzu wird ein gemeinsamer Bemusterungstermin stattfinden, in dem der Vorhabenträger 1 der Stadt mehrere Alternativen vorstellen wird.
- (2) Bei Nichteinhaltung der in diesem Vertrag nebst seiner Anlagen festgelegten Gestaltungsbindungen gemäß Abs. 1 ist vom Vorhabenträger 1 folgende Vertragsstrafe zu entrichten. Die Höhe wird nach billigem Ermessen bestimmt, beträgt aber höchstens 5.000,00 Euro (in Worten: fünftausend Euro) je Verstoß bzw. Abweichung der Außenhülle von der im Vertrag festgelegten Architektur unter Berücksichtigung der Regelungen im vorstehenden Absatz 1. Die festgestellten Abweichungen sind von der Stadt dem Vorhabenträger 1 schriftlich unter Benennung der Höhe der Vertragsstrafe mitzuteilen. Sofern sich der Vorhabenträger 1 und die Stadt hierüber nicht verständigen können, wird ein von der IHK bestellter Sachverständiger feststellen, ob die Neubaumaßnahme nicht der in diesem Vertrag festgeschriebenen Architektur/Gestaltung der Außenflächen entspricht. Die Höhe der Gesamtvertragsstrafe für alle Verstöße ist nach oben mit einer Summe von 50.000,00 Euro (in Worten: fünfzigtausend Euro) begrenzt. Diese Maximalstrafe ist durch eine entsprechende Bürgschaft (siehe § 19 dieses Vertrages) abzusichern.
- (3) Die Zahlung der Vertragsstrafen nach Abs. 2 und 3 entbindet den Vorhabenträger 1 nicht von der vertraglichen Pflicht, die Vertragsinhalte vereinbarungsgemäß und vollständig umzusetzen.

## **§ 11**

### **Bauleitung, Vergabe und Baudurchführung**

- (1) Mit der Ausschreibung und Bauleitung der Verkehrs- und Erschließungsanlagen bzw. Anbindung an die öffentlichen Erschließungsanlagen und der Ver- und Entsorgungsanlagen beauftragt der Vorhabenträger 1 in Abstimmung mit der Stadt ein leistungsfähiges Büro, das die Gewähr für eine technisch einwandfreie und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahme bietet.
- (2) Der Vorhabenträger 1 verpflichtet sich, Bauleistungen auf der Grundlage der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB 2016), Teile B und C, ausführen zu lassen und diese mit Zustimmung der Stadt an ein Fachunternehmen zu vergeben.
- (3) Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten werden durch den Vorhabenträger 1 einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen. Die Vermessungskosten trägt der Vorhabenträger 1.
- (4) Der Vorhabenträger 1 hat auf seine Kosten alle notwendigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt auf Verlangen vorzulegen. Der Baubeginn ist der Stadt jeweils mindestens 2 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Der Beginn der Bauarbeiten an der L 806 ist dem Landesbetrieb, Mastermeisterei Münster, jeweils mindestens 2 Wochen vorher anzuzeigen. Die Stadt ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Erschließungsarbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen. Zum Zwecke der Überwachung der ordnungsgemäßen Vertragserfüllung dürfen Beauftragte der Stadt die Vertragsgrundstücke betreten. Der Landesbetrieb, Mastermeisterei Münster hat die gleichen Rechte für die Arbeiten an der L 806.
- (5) Der Vorhabenträger 1 hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z.B. Kabel für Telefon, Strom-, Gas-, Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das Gleiche gilt für die Herstellung der Grundstücksanschlüsse an die öffentliche Abwasseranlage. Die Verlegung von Kabeln muss unterirdisch erfolgen.

- (6) Schäden, einschl. der Straßenaufbrüche, sind fachgerecht durch den Vorhabenträger 1 zu beseitigen. Verkehrsbehinderungen durch die Baumaßnahmen sind auf das Unvermeidliche zu begrenzen.
- (7) Die Pflanzung von Bäumen ist im Bereich von Leitungstrassen möglichst zu vermeiden; ggf. sind die Anordnungen der Stadt bzw. des Leitungsträgers zu beachten und die notwendigen Schutzvorkehrungen zu treffen.
- (8) Der Vorhabenträger 1 hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlage verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden Gesetzen und Regeln der Technik Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen. Der Vorhabenträger 1 verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag, den Gesetzen und anerkannten Regeln der Technik nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen. Die Kosten trägt der Vorhabenträger 1.

## **§ 12 Gutachten**

Der Vorhabenträger 1 sagt zu, dass sämtliche von ihm angefertigten Gutachten, Lage- und Höhenpläne und sonstige Pläne unverzüglich nach ihrer Fertigstellung bzw. Freigabe, jeweils einmal in analoger und digitaler Fassung, der Stadt zur weiteren, uneingeschränkten Verwertung übergeben werden. Digitale Daten sind im von der Stadt benannten Datenformat (**Anlage 7**) zu liefern.

## **§ 13 Urheberrecht**

Bezüglich der urheberrechtlichen Regelungen wird auf den bereits mit Datum vom 20.04.2020 zwischen der Stadt und dem Planungsbüro geschlossenen Vertrag (**Anlage 12**) verwiesen.

## **§ 14 Haftung, Verkehrssicherung und Beseitigung von Verschmutzungen im öffentlichen Verkehrsraum**

- (1) Vom Tage des Beginns der Hochbau- und Erschließungsarbeiten bis zur Abnahme der öffentlichen Erschließungsanlagen und Fertigstellung der Hochbauarbeiten trägt der Vorhabenträger 1 im gesamten Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht. Ebenso trägt er die Verkehrssicherungspflicht für infolge des Planvorhabens notwendige Erschließungsarbeiten außerhalb des Vertragsgebietes innerhalb der Bereiche, die durch eine Baustelleneinrichtung in Anspruch genommen werden sowie auf der „Hauptstraße“ entlang des Vertragsgebietes. Diese Verpflichtung gilt für die Dauer der Bauarbeiten. Die Baustellenzufahrt erfolgt ausschließlich über die „Hauptstraße“. Die Details der Baustelleneinrichtung und der Verkehrsführung während der Bauphase hat der Vorhabenträger 1 vor Beginn der Bauarbeiten mit dem Fachdienst Öffentliche Ordnung der Stadt abzustimmen. Vor der Bauausführung an der L 806 ist die Verkehrslenkung mit dem Straßenverkehrsamt des Kreises Warendorf, der Regionalniederlassung Münsterland und der Mastermeisterei Münster abzustimmen und die erforderliche verkehrliche Anordnung einzuholen.
- (2) Schäden und Verschmutzungen außerhalb des Plangebietes an bereits vorhandenen Erschließungsanlagen, die durch den Baustellenverkehr hervorgerufen werden, sind auf Kosten des Vorhabenträgers 1 unverzüglich zu beseitigen. Während der Dauer der Erdarbeiten sind die Straßenbereiche rund um das Vertragsgebiet grundsätzlich täglich und auf Veranlassung auf Kosten des Vorhabenträgers 1 zu reinigen. Durch die Baumaßnahme verursachte Verunreinigungen der Fahrbahn auf der L 806 sind durch den Vorhabenträger 1 auf seine Kosten unverzüglich zu beseitigen bzw. beseitigen zu lassen.
- (3) Der Vorhabenträger 1 haftet bis zur Übernahme der in diesem Vertrag genannten öffentlichen Erschließungsanlage durch die Stadt bzw. den Landesbetrieb Straßenbau NRW für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen, an städtischen Einrichtungen, Straßen, Wegen oder Plätzen oder sonst wie verursacht werden. Der Vorhabenträger 1 stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.
- (4) Vor Beginn der Baumaßnahmen ist durch den Vorhabenträger 1 das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung gegen Personen- und Sachschäden mit einer Deckungssumme von jeweils mindestens 5 Mio. € bei Sachschäden und bei Personenschäden je Schadensfall durch Bestätigung der Versicherung oder Vorlage der

Versicherungspolice nebst Nachweis der Zahlung des laufenden Beitrags nachzuweisen.

## **§ 15 Abnahme**

- (1) Der Vorhabenträger 1 zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung bzw. Anpassung der Erschließungsanlagen im öffentlichen Raum, insbesondere Baustraße, Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Grün- und Stellplatzanlagen sowie der Straßenbeleuchtung, Beschilderung und Endausbau schriftlich an. Zudem zeigt der Vorhabenträger 1 die Beendigung der Bauarbeiten an der L 806 dem Landesbetrieb, Mastermeisterei Münster, rechtzeitig an. Zur Abnahme der Entwässerungseinrichtungen hat der Vorhabenträger 1 einen Bestandsplan über die Entwässerungseinrichtung und die Erschließungsanlage zu übergeben sowie die Schadenfreiheit der erstellten Kanalhaltungen durch einen von beiden Vertragsparteien anerkannten Sachverständigen nachzuweisen. Zudem hat der Vorhabenträger 1 zur Abnahme der einzelnen Erschließungsanlagen jeweils geeignete Nachweise zu erbringen, dass die Materialbeschaffenheit der in der Ausbauplanung und Projektierung geforderten entspricht.

Nach Abnahme hat der Vorhabenträger 1 der Stadt schriftlich die Herstellungskosten der Erschließungsanlage (Straße) sowie der Entwässerungseinrichtungen gegliedert nach den wesentlichen Gewerken mitzuteilen. Diese Daten müssen geeignet sein, die jährliche Abschreibung auf den Werteverzehr für den städtischen Haushalt ermitteln zu können.

- (2) Die Stadt setzt einen gemeinsam mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW und der Mastermeisterei Münster durchzuführenden Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 1 Monat nach Eingang der in Abs. 1 genannten Anzeige im Benehmen mit dem Vorhabenträger 1 fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und die Arbeiten an der Landesstraße zusätzlich von dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, der Mastermeisterei Münster und dem Vorhabenträger 1 gemeinsam abzunehmen.

Die Abnahme kann nur wegen wesentlicher Mängel verweigert werden (vgl. § 12 Abs. 3 VOB/B). Ein wesentlicher Mangel, der zur Abnahmeverweigerung berechtigt, ist auch dann gegeben, wenn die Werkleistung mehrere Mängel aufweist, die zwar jeweils für sich genommen unwesentlich sind, in ihrer Gesamtheit aber einem wesentlichen Mangel gleichkommen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von der Stadt und der Vorhabenträger 1 zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so



sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tag der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Vorhabenträger 1 zu beseitigen. Bis zur Übernahme der Erschließungsanlagen hat der Vorhabenträger 1 alle Schäden an den bereits abgenommenen Erschließungsanlagen auf seine Kosten zu beseitigen. Eine fiktive Abnahme nach § 12 Abs. 5 VOB/B und eine Abnahme durch Ingebrauchnahme sind ausgeschlossen.

- (3) Gerät der Vorhabenträger 1 mit der Beseitigung der Mängel nach Abs. 2 in Verzug, ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers 1 beseitigen zu lassen. Hierzu kann die Stadt die Bürgschaft gemäß § 19 Abs. 1 einsetzen.

## **§ 16 Gewährleistung, Mängelansprüche**

- (1) Der Vorhabenträger 1 übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Gewährleistung/die Mängelansprüche richten sich nach den Regeln der VOB/B. Für die Ersatzpflanzung beträgt die Gewährleistungsfrist 3 Jahre. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mängelfreien öffentlichen Erschließungsanlage mit Wendehammer durch die Stadt.
- (3) Der Vorhabenträger 1 ist verpflichtet, alle während der Gewährleistungsfrist hervortretenden Mängel an städtischem Eigentum und Eigentum des Landesbetriebs Straßenbau NRW auf seine Kosten zu beseitigen, wenn es die Stadt vor Ablauf der Frist schriftlich verlangt. Nach Abnahme der erfolgten Mängelbeseitigung beginnt für diese Leistung eine neue Gewährleistungsfrist gemäß § 13 Ziffer 5 VOB/B.
- (4) Kommt der Vorhabenträger 1 der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer von der Stadt gesetzten angemessenen Frist nicht nach, so kann diese die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers 1 beseitigen lassen. Hierzu kann sie sich der gestellten Gewährleistungsbürgschaft gemäß § 19 Abs. 2 bedienen.

## § 17

### Übernahme der öffentlichen Erschließungsanlagen

- (1) Mit der Abnahme der öffentlichen Erschließungsanlagen sowie insbesondere Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Straßenbeleuchtung, Beschilderung und Grünanlagen und Beseitigung aller bei der Abnahme festgestellten unwesentlichen Mängel gehen Besitz und Nutzung an der öffentlichen Erschließungsanlage auf die Stadt über. Der Vorhabenträger 1 verpflichtet sich zugleich, diese Anlage der Stadt nach Abnahme unentgeltlich als Eigentum zu übertragen. Die Stadt übernimmt die Anlagen erst in ihr Eigentum, wenn der Vorhabenträger 1 die in § 19 Abs. 2 genannte Gewährleistungsbürgschaft übergeben hat und die Beseitigung aller bei der Abnahme festgestellten unwesentlichen Mängel erfolgt ist.
- (2) Die Stadt übernimmt die in Abs. 1 genannten Anlagen nach Abnahme und Übereignung in ihre Baulast und in die bauliche Unterhaltung. Die Stadt bestätigt die Übernahme der öffentlichen Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.
- (3) Der Vorhabenträger 1 wird unverzüglich auf seine Kosten nach Abnahme
  1. sämtliche von ihm angefertigten Gutachten, Lage- und Höhenpläne und sonstige Pläne unmittelbar nach ihrer Fertigstellung, jeweils einmal in analoger und digitaler Fassung, der Stadt zur weiteren, uneingeschränkten Verwertung übergeben und Bestandspläne der Entwässerungsleitungen, incl. der Grundstücksanschlussleitungen mit Übergabeschächten vorlegen, ebenso ist eine TV-Inspektion nach Vorgaben des Fachdienstes Tiefbau und Umwelt durchzuführen. Digitale Daten sind im von der Stadt benannten Datenformat (**Anlage 7**) zu liefern. Die nach Satz 1 vorgelegten Unterlagen, Daten und Pläne werden Eigentum der Stadt.
  2. die Schlussvermessung übernehmen.

Mit der Übergabe der Erschließungsanlage an die Stadt hat der Vorhabenträger 1 eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen zu übergeben, aus der sich ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind.

- (4) Die Widmung der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt durch die Stadt nach Eigentumsumschreibung an sie. Der Vorhabenträger 1 stimmt der Widmung durch die Stadt unabhängig von dem Eigentumsübergang an die Stadt bereits jetzt zu.
- (5) Der Vorhabenträger 1 erklärt sich ferner damit einverstanden, dass die Stadt die Erschließungsanlage entsprechend den Bestimmungen der Wasserversorgungssatzung und Abwassersatzung zum Bestandteil der öffentlichen Einrichtung Wasserversorgung bzw. Abwasserbeseitigung erklärt.

**§ 18**  
**Kostentragung, Beitrags- und gebührenrechtliche**  
**Hinweise, Folgekostenbeitrag**

- (1) Der Vorhabenträger 1 trägt die Kosten des Vertrages und der Durchführung dieses Vertrages sowie der für Bestellung von Grunddienstbarkeiten und Grundstücksübertragungen erforderlichen notariellen Beurkundungen und Gerichtskosten. Der Vorhabenträger 1 beauftragt und trägt ferner alle Kosten für das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 142 und die hierfür erforderlichen Fachgutachten. Der Bebauungsplan erstreckt sich über das Vertragsgebiet hinaus (s. **Anlage 2**). Eine Kostenerstattung durch die Stadt erfolgt nicht. Wechselseitige Ansprüche auf Erstattung von Kosten der Rechtsberatung im Planaufstellungsverfahren und für diesen Vertrag bestehen nicht.
- (2) Ferner trägt der Vorhabenträger 1 zusätzlich zu den Kosten für das Planaufstellungsverfahren (incl. Beauftragung Dritter wie Gutachter) entsprechend Absatz 1, alle im Zusammenhang mit dem Planverfahren angefallenen, nicht hoheitlichen Verwaltungstätigkeiten pauschal 7.500,00 € (in Worten: siebentausendfünfhundert Euro) und erstattet diese der Stadt. Innerhalb eines Monats nach Wirksamkeit dieses Vertrages ist daher ein Betrag von 7.500,00 Euro unter Angabe des Verwendungszwecks „Sachkostenerstattung Planung Pflege- und Wohngemeinschaft Lette“ auf das Konto der Stadtkasse Oelde Nr. 42001966 bei der Sparkasse Münsterland Ost, BLZ 40050150 (IBAN DE52 4005 0150 0042 0019 66, BIC WELADED1MST) unter Angabe der Buchungsnummer 10.03.02.4487001 zu erstatten.
- (3) Schließlich erstattet der Vorhabenträger 1 der Stadt zusätzlich zu den Kosten unter Absatz 1 und 2 einen Betrag für die durch die Stadt gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

vorzunehmende Berichtigung des Flächennutzungsplanes (§ 1 Abs. 2). Dieser beträgt 1.084,16 € (in Worten: eintausendvierundachtzig 16/100 Euro) und berechnet sich wie folgt:

Leistungsphase (in Anlehnung an die HOAI)	Stunden FD 610	
	E 11	E 12
Leistungsphase 1: Vorentwurf für die frühzeitigen Beteiligungen	-	-
Leistungsphase 2: Entwurf	12	4
Leistungsphase 3: Plan zur Beschlussfassung	-	-
<b>Summen</b>	<b>12</b>	<b>4</b>

Anzusetzen sind folgende Stundensätze nach KGSt:

Büroarbeitsplatz im Technischen Dienst: E11 = 65,57 €  
E12 = 74,33 €

Anzahl Stunden	Stundensätze	Summe
12	65,57 €	786,84 €
4	74,33 €	297,32 €
	<b>Gesamtsumme</b>	<b>1.084,16 €</b>

Dieser Betrag ist ebenfalls innerhalb eines Monats nach Wirksamkeit dieses Vertrages unter Angabe des Verwendungszwecks „Anpassung Flächennutzungsplan Pflege- und Wohngemeinschaft Lette“ auf das Konto der Stadtkasse Oelde Nr. 42001966 bei der Sparkasse Münsterland Ost, BLZ 40050150 (IBAN DE52 4005 0150 0042 0019 66, BIC WELADED1MST) unter Angabe der Buchungsnummer 09.01.02.4488001 zu überweisen.

- (4) Die vom Vorhabenträger 1 zu errichtenden Erschließungs- und Entwässerungsanlagen sowie weitere bauliche Anlagen ergeben sich aus diesem Vertrag. Es obliegt ferner dem Vorhabenträger 1, die notwendigen Grundstücksanschlüsse auf seine Kosten zu erstellen.

Erschließungsbeiträge fallen nicht an. Die Möglichkeit einer späteren Inanspruchnahme der Grundstückseigentümer im Plangebiet für Straßenausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz - KAG NRW - z.B. für spätere Verbesserungen oder nochmalige Herstellung einer Erschließungsanlage – bleibt hiervon unberührt.

## **§ 19 Sicherheitsleistungen, Ersatzvornahme**

- (1) Zur Absicherung aller sich für den Vorhabenträger 1 ergebenden Verpflichtungen aus diesem Vertrag leistet der Vorhabenträger 1 Sicherheit in Höhe eines Gesamtbetrages von 555.000,00 € (in Worten: fünfhundertfünfundfünfzigtausend Euro) durch Übergabe einer Bürgschaft einer deutschen Bank, Sparkasse oder Versicherung. Die Bürgschaft muss selbstschuldnerisch, unbefristet, unbedingt und unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit (falls diese nicht auf arglistiger Täuschung beruht) und Aufrechenbarkeit (soweit der betreffende Anspruch nicht unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist) und auf erstes Anfordern zur Zahlung fällig abgegeben sein. Taugliche Bürgen sind auch Kreditinstitute und Versicherungsunternehmen innerhalb der Europäischen Union mit Niederlassung und Gerichtsstand in Deutschland.
  
- (2) Nach Abnahme der vertragsgemäß hergestellten öffentlichen Erschließungsanlage ist für die Dauer der 4-jährigen Gewährleistungsfrist der Stadt eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der prognostizierten Herstellungskosten der öffentlichen Erschließungsanlagen, d.h. in Höhe von 25.250,00 € (in Worten: fünfundzwanzigtausendzweihundertfünfzig Euro) zu stellen. Die Gewährleistungsbürgschaft ist spätestens Zug um Zug gegen Rückgabe der Bürgschaft nach Abs. 1 vorzulegen. Andernfalls erfolgt bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft die Freigabe der Bürgschaft nach Abs. 1 höchstens bis zu 95 % des auf die jeweilige Maßnahme entfallenden Teilbetrages. Die Gewährleistungsbürgschaft muss die Bürgschaft einer deutschen Bank, Sparkasse oder Versicherung sein. Zudem muss sie selbstschuldnerisch, unbefristet, unbedingt und unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit (falls diese nicht auf arglistiger Täuschung beruht) und Aufrechenbarkeit (soweit der betreffende Anspruch nicht unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist) und auf erstes Anfordern zur Zahlung fällig abgegeben sein. Taugliche Bürgen sind auch Kreditinstitute und Versicherungsunternehmen innerhalb der Europäischen Union mit Niederlassung und Gerichtsstand in Deutschland.
  
- (3) Die vorgelegten Bürgschaften müssen für eventuelle Streitigkeiten aus der Bürgschaft den Gerichtsstand Oelde festlegen.
  
- (4) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers 1 ist die Stadt berechtigt, noch offene Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger 1 für Leistungen aus diesem

Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen, soweit Insolvenzrecht dem nicht zwingend entgegensteht.

- (5) Die Bürgschaft nach Absatz 1 ist der Stadt mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 142 durch Bekanntmachung vorzulegen.
- (6) Erfüllt der Vorhabenträger 1 seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt ferner berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger 1 bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers 1 auszuführen oder ausführen zu lassen, wobei weitere Ansprüche vorbehalten bleiben, oder von diesem Vertrag zurückzutreten. Der Vorhabenträger 1 ist auf Verlangen der Stadt verpflichtet Vorschüsse auf die von ihm zu tragenden Kosten zu leisten.

## **C Verpflichtungen Vorhabenträger 2**

Am westlichen Rand des Bebauungsplangebietes entstehen 3 Einzelhäuser oder bis zu 6 zweigeschossige Doppelhaushälften mit barrierefreiem Wohnen, deren Errichtung der Vorhabenträger 2 beabsichtigt, da diese Flächen sich in seinem Eigentum befinden. Die Regelung dieser Bauvorhaben ist nicht Inhalt dieses Vertrages. Die Zulässigkeit ergibt sich allein aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie zu erteilender Baugenehmigungen. Eine Verpflichtung zur Errichtung der Gebäude besteht nicht.

Allerdings verläuft die künftige Erschließungsstraße nach den Vorgaben des Bebauungsplanes zum Teil auf den im Eigentum des Vorhabenträgers 2 befindlichen Flächen. Die Erschließungsstraße soll durch den Vorhabenträger 1 errichtet werden und nach Fertigstellung in das Eigentum der Stadt übergehen. Der Vorhabenträger 2 übernimmt vor diesem Hintergrund die nachfolgend aufgeführten Verpflichtungen.

## § 20 Duldungspflichten

Der Vorhabenträger 2 ist Eigentümer der im Grundbuch des Amtsgerichts Beckum von Oelde Blatt 5633 verzeichneten Grundbesitzungen der

Gemarkung Oelde  
Flur 24, Flurstück 22,  
Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Hauptstraße  
in einer Größe von 14.454 qm.

Nach dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 142 führt die künftige Erschließungsstraße über Teilflächen dieser Grundbesitzung. Die Verpflichtung zur Errichtung der Erschließungsstraße ist gemäß § 3 Abs. 5, § 5 Abs. 6, § 8 Abs. 2 dieses Vertrages auf den Vorhabenträger 1 übertragen. Da sowohl das Vorhaben des Vorhabenträgers 1 als auch das Vorhaben des Vorhabenträgers 2 über diese Straße erschlossen werden sollen, haben die Vorhabenträger im Innenverhältnis im Kaufvertrag vom 04.09.2019 (**Anlage 10**) unter § 9 Ziff. 3 bereits vereinbart, dass sie die Kosten der Herstellung sowie der künftigen Unterhaltung jeweils zur Hälfte tragen. Diese Regelung im Innenverhältnis der Vorhabenträger bleibt durch diesen Vertrag unberührt. Dieser Vertrag regelt ausschließlich die Kostentragung im Verhältnis Vorhabenträger zur Stadt.

Hiermit verpflichtet sich der Vorhabenträger 2, die Errichtung der Erschließungsstraße und Versorgungs- und Entwässerungseinrichtungen sowie aller weiteren Anlagen entsprechend § 8 dieses Vertrags durch den Vorhabenträger 1, im Falle der Ersatzvornahme durch die Stadt und im Übrigen durch von dem Vorhabenträger 1 oder die Stadt beauftragte Unternehmen auf seinem Grundstück zu dulden und alles zu unterlassen, was die Errichtung der Anlagen verhindert und verzögert.

Der Vorhabenträger 2 erklärt sich damit einverstanden, dass Mitarbeiter der Stadt sowie von der Stadt beauftragte Dritte und deren Erfüllungsgehilfen zum Zwecke der Überwachung der ordnungsgemäßen Herstellung das Grundstück jederzeit betreten dürfen.

## § 21

### Eigentumsübertragung

#### 1. Eigentumsübertragung

Der Vorhabenträger 2 ist Eigentümer der im Grundbuch des Amtsgerichts Beckum von Oelde Blatt 5633 verzeichneten Grundbesitzungen der

Gemarkung Oelde  
Flur 24, Flurstück 22,  
Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Hauptstraße  
in einer Größe von 14.454 qm,

auf der gemäß § 20 dieses Vertrages der Vorhabenträger zu 2 die Errichtung einer Erschließungsstraße und weiterer Erschließungsanlagen durch den Vorhabenträger 1 duldet. Mit der Abnahme der öffentlichen Erschließungsanlagen sowie, insbesondere Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Straßenbeleuchtung, Beschilderung und Grünanlagen (§ 15), gehen Besitz und Nutzung an der öffentlichen Erschließungsanlage auf die Stadt über. Die Parteien sind sich außerdem darüber einig, dass das Eigentum an dieser Fläche nach Fertigstellung und Abnahme der Erschließungsstraße (§ 15) auf die Stadt übergehen soll. Daher werden bereits jetzt folgende Erklärungen abgegeben:

Der Vorhabenträger 2 verpflichtet sich hiermit dazu, an die Stadt eine noch zu vermessende Teilfläche des Flurstücks 22 von ca. 449,50 m<sup>2</sup> zu übertragen, auf der die Erschließungsstraße gemäß Bebauungsplan Nr. 142 der Stadt Oelde errichtet werden soll. Die Übertragung erfolgt lastenfremd in Abteilung II und III des Grundbuchs, mit Ausnahme der ausdrücklich übernommenen Belastungen. Der Stadt und dem Vorhabenträger 2 ist bekannt, dass zugunsten des Vorhabenträgers 1 eine Auflassungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen ist, die im Zuge der Abwicklung des Kaufvertrages zwischen den beiden Vorhabenträgern auf die darin veräußerte Teilfläche beschränkt werden soll. Die Teilfläche ist im Lageplan rot schraffiert. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Vertrages und diesem Vertrag als **Anlage 11** beigelegt. Der Lageplan wurde den Beteiligten zur Einsicht vorgelegt und sodann von den Erschienenen und dem Notar unterschrieben.

#### 2. Aufschiebende Bedingung

Die Verpflichtung des Vorhabenträgers 2 zur Eigentumsübertragung steht unter der aufschiebenden Bedingung der Abnahme der Erschließungsstraße nach § 15. Die Wirksamkeit des vorgenannten Absatzes tritt somit erst ein, wenn die Abnahme erfolgt ist. Die Parteien verpflichten sich, dem Notar einen entsprechenden schriftlichen Nachweis unverzüglich zu führen, sobald dies erfolgt ist.



Die Stadt ist unabhängig von der Abnahme berechtigt, jederzeit auch früher auf die Erfüllung der aufschiebenden Bedingung zu verzichten mit der Folge, dass diese in Fortfall gerät und die Vereinbarung über den Erwerb der Teilfläche sofort wirksam wird. Dies ist durch schriftliche Erklärung vor dem Notar bekannt zu geben. Die Widmung der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt durch die Stadt nach Eigentumsumschreibung an sie. Der Vorhabenträger 1 stimmt unabhängig von dem Eigentumsübergang und dem Bedingungseintritt der Widmung der gesamten Straße durch die Stadt bereits jetzt zu.

### 3. Entgeltlichkeit

Der Vorhabenträger 2 hat ein eigenes Interesse daran, dass die Stadt Eigentümerin des Übertragungsgegenstandes wird, damit dort die Erschließungsstraße für das von ihm beabsichtigte Vorhaben entstehen kann. Aus diesem Grunde ist daneben ein gesonderter Kaufpreis oder eine weitere Gegenleistung durch die Stadt nicht geschuldet. Der Vorhabenträger 2 und die Stadt bewerten die wechselseitigen Leistungen als gleichwertig.

### 4. Übergabe

Die Übergabe findet nach Abnahme statt.

### 5. Vormerkung

Zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung an der zu erwerbenden Teilfläche bewilligt der Vorhabenträger 2 und beantragt die Stadt die Eintragung einer Vormerkung gem. § 883 BGB.

Der Vorhabenträger 2 und die Stadt beantragen bereits jetzt die Löschung aller nicht von der Stadt übernommenen Belastungen im Grundbuch.

Die Stadt bewilligt und beantragt schon heute die Löschung der Vormerkung Zug um Zug mit der Eigentumsumschreibung auf sie, vorausgesetzt, dass Zwischeneintragungen ohne ihre Zustimmung nicht erfolgt sind.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Auflassungsvormerkung bereits jetzt auf dem derzeit noch ungeteilten Grundstück eingetragen werden soll. Die Stadt bewilligt und der Vorhabenträger 2 beantragt die Löschung der Auflassungsvormerkung bezüglich der restlichen Flächen, die nach dem Ergebnis der Vermessung nicht von der Stadt erworben werden, bereits jetzt. Der Notar wird beauftragt, bei Zeiten insoweit die Löschung herbeizuführen.

## 6. Vollmachten für Identitäts- und Auflassungserklärung

Die Erschienenen bevollmächtigen hiermit die ReNo-Fachangestellten .... , und zwar jede allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, nach vollzogener Vermessung und Teilung des Flurstücks 22 und nach Rechtswirksamkeit des Kaufs die Identitätserklärung abzugeben und die Auflassung gegenüber dem Grundbuchamt dahingehend zu erklären, dass das Eigentum an der Teilfläche von dem Vorhabenträger 2 auf die Stadt übergeht und die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch bewilligt und beantragt wird.

Der Notar wird angewiesen, die Eigentumsumschreibung erst zu beantragen, wenn ihm die Abnahme oder der Verzicht auf den Bedingungseintritt schriftlich nachgewiesen ist und die Beseitigung aller bei der Abnahme festgestellten unwesentlichen Mängel erfolgt ist.

## § 22

### Regenwasserkanal

Der Vorhabenträger 2 ist Eigentümer der im Grundbuch des Amtsgerichts Beckum von Oelde Blatt 5633 verzeichneten Grundbesitzungen der

Gemarkung Oelde  
Flur 24, Flurstück 22,  
Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Hauptstraße  
in einer Größe von 14.454 qm,

auf dem zugunsten des Vorhabens des Vorhabenträgers 1 ein städtischer Regenwasserkanal errichtet werden soll.

Der Vorhabenträger 2 als Eigentümer des Grundstücks, Gemarkung Oelde, Flur 24, Flurstück 22, **bewilligt** und **beantragt** daher die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Wege- und Leitungsrecht) zugunsten der Stadt folgenden Inhalts:

1. Der Vorhabenträger 2 räumt der Stadt unentgeltlich das Recht ein, auf dem in dieser Urkunde als Anlage beigefügten Lageplan (**Anlage 11**) blau schraffierten Grundstücksstreifen von 4,5 Metern Breite (4,5 m x 20,5 m = ca. 92,20 m<sup>2</sup>) einen Regenwasserkanal unterirdisch zu verlegen, zu betreiben und den entsprechenden Grundstücksstreifen zum Zwecke des Baus, des Betriebs und der Unterhaltung des Regenwasserkanals zu nutzen und zu begehen. Auf der dienstbarkeitsbelasteten Fläche dürfen für die Dauer des Bestehens dieses Versorgungsleitungsrechts vom Eigentümer des Grundstücks keine Gebäude oder Anlagen

errichtet werden; ebenso wenig dürfen sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Betrieb oder den Bestand des Regenwasserkanals beeinträchtigen oder gefährden können.

2. Der Dienstbarkeitsberechtigte ist verpflichtet, nach Beendigung der Bauarbeiten den ursprünglichen Zustand der dienstbarkeitsbelasteten Fläche wiederherzustellen, insbesondere sämtliche Aufschüttungen zu beseitigen und die betroffenen Flächen des Grundstücks zu bepflanzen.

3. Die Stadt als Dienstbarkeitsberechtigte ist ferner verpflichtet, den errichteten Regenwasserkanal zu unterhalten und dauerhaft in einem guten Zustand zu erhalten. Ihr obliegt insoweit die Verkehrssicherungspflicht.

4. Der Stadt als Dienstbarkeitsberechtigte wird es gestattet, die Ausübung der Dienstbarkeit einem Dritten - insbesondere dem Vorhabenträger 1 - zu überlassen. Zudem ist die Wahrnehmung jeglicher Rechte aus der Dienstbarkeit durch von der Dienstbarkeitsberechtigten beauftragte Dritte uneingeschränkt gestattet.

5. Alle im Zusammenhang mit dem Betrieb, der Unterhaltung, der Instandhaltung und der Instandsetzung sowie der ordnungsgemäßen Verkehrssicherung des Regenwasserkanals entstehenden Kosten sind von der Stadt zu tragen. Die Kosten für die Herstellung des Regenwasserkanals trägt der Vorhabenträger 1 gemäß § 3 Abs. 6 dieses Vertrages.

Der Jahreswert der Dienstbarkeit wird mit 1.000,00 € (in Worten: eintausend Euro) angegeben.

## **§ 23**

### **Weitere Pflichten**

Über die vorstehenden Regelungen hinausgehende Pflichten übernimmt der Vorhabenträger 2 mit Ausnahme der unter D geregelten allgemeinen Verpflichtungen nicht, insbesondere haftet er nicht gesamtschuldnerisch für die Verpflichtungen des Vorhabenträgers 1 und übernimmt keine Verpflichtung zur Errichtung von Gebäuden oder Erschließungsanlagen. Vertragliche Vereinbarungen zwischen den beiden Vorhabenträger im Innenverhältnis werden durch diesen Vertrag nicht berührt.

## **D Allgemeines**

### **§ 24**

#### **Rechtsnachfolge, Wechsel des Vorhabenträgers**

- (1) Die Vorhabenträger verpflichten sich, jeweils, etwaigen Rechtsnachfolgern die Verpflichtungen und Rechte aus diesem Vertrag weiterzugeben und jenen die gleiche Verpflichtung hinsichtlich weiterer Rechtsnachfolger aufzuerlegen. Die jeweilige Vertragspartei haftet der Stadt gegenüber als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben ihren jeweiligen Rechtsnachfolgern, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich schriftlich aus dieser Haftung entlässt. Die Stadt ist unverzüglich schriftlich über den beabsichtigten Eintritt der Rechtsnachfolge zu unterrichten.
  
- (2) Ein Wechsel des Vorhabenträgers 1 bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn der Rechtsnachfolger die Gewähr bietet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu erfüllen. Die Stadt ist insoweit zur umfassenden Prüfung berechtigt und kann sich entsprechende Nachweise vorlegen lassen. Stimmt die Stadt dem Vorhabenträgerwechsel zu, hat sie den Vorhabenträger aus der gesamtschuldnerischen Haftung zu entlassen.

### **§ 25**

#### **Vollstreckungsunterwerfung**

Die Vorhabenträger unterwerfen sich gemäß § 61 VwVfG NW hinsichtlich der sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen der sofortigen Vollstreckung.

### **§ 26**

#### **Haftungsausschluss**

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung eines Bebauungsplans. Ebenso kann aus diesem Vertrag kein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung oder eines Bauvorbescheides gegen die Stadt begründet werden. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträger, die diese im Vertrauen auf die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan und die Wirksamkeit

des Bebauungsplans oder die Weiterveräußerung der Grundstücke im Vertragsgebiet tätigen, ist ausgeschlossen.

- (2) Die Stadt haftet den Vorhabenträgern aus keinem denkbaren Rechtsgrund, falls sich der Bebauungsplan später als unwirksam erweist. Ausgeschlossen von diesem Haftungsausschluss sind Schäden, die den Vorhabenträgern durch vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten der Stadt entstehen.

## **§ 27**

### **Datenschutzrechtliche Information zur Umsetzung datenschutzrechtlicher Vorgaben und Einverständniserklärung der Vertragsbeteiligten nach der Datenschutzgrundverordnung (DS-GVO) und des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) für die Erhebung und Verarbeitung der zur Vertragsabwicklung erforderlichen personenbezogenen Daten**

- (1) Für die Erledigung ihrer Aufgaben setzen die Vertragsbeteiligten IT-gestützte Verfahren ein, in die ihre Daten eingegeben werden. Dies sind insbesondere Textverarbeitungs-, Zahlungsabwicklungs- und Terminverwaltungsprogramme.
- (2) Die Vertragsparteien verpflichten sich, personenbezogene Daten ausschließlich im Rahmen der Erstellung und Abwicklung dieses Vertrages zu erheben, zu speichern, zu verwenden und weiterzugeben.
- (3) Die Vertragsparteien verpflichten sich, die erhobenen Daten nur unter Beachtung der Bestimmungen der EU-Datenschutzgrundverordnung (DS-GVO) und des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) zu verarbeiten. Die Datenverarbeitung dient ausschließlich der Erstellung, Abwicklung, Überwachung und Erfüllung der Vereinbarungen aus diesem Vertrag. Eine Weitergabe von Daten erfolgt ausschließlich, soweit dies zur Geltendmachung der sich aus diesem Vertrag ergebenden wechselseitigen Rechte und Pflichten, insbesondere im Rahmen der Vertragserfüllung einschließlich der damit zusammenhängenden Zahlungsabwicklungen und Sicherungsgeschäfte (Bürgschaften) sowie der sich im Anschluss ergebenden Gewährleistungsverpflichtungen erforderlich sein sollte.
- (4) Die Vertragsbeteiligten bestätigen hiermit, ihre Datenschutzrechte zu kennen und willigen hiermit ausdrücklich in die Speicherung und Verarbeitung der zur Erfüllung und Abwicklung dieses Vertrages erforderlichen Daten ein.
- (5) Soweit der Vertragspartner der Stadt eine juristische Personen (z.B. GmbH etc.) ist, werden vorrangig Kontakt- und Bankverbindungsdaten dieser juristischen Person

erhoben und gespeichert. Daten von natürlichen Personen werden nur insoweit erhoben, als diese persönlich Vertragspartner der Stadt werden und daher aus diesem Vertrag höchstpersönlich verpflichtet werden oder soweit die Person als gesetzliche Vertreter (z.B. Geschäftsführer, Gesellschaftsorgane ....) oder als Bevollmächtigter/Beauftragter im Einzelfall für eine vertragsbeteiligte juristische Person handelt und Erklärungen abgeben oder empfangen darf. In diesem Falle werden von der natürlichen Person die Stammdaten (Vorname, Nachname, Namenszusätze) erhoben. Geburtsdaten werden nur erhoben, soweit dies zur eindeutigen Identifikation des Vertragsbeteiligten erforderlich ist. Daneben werden Kontaktdaten (Firmenanschrift, evtl. private Anschrift, E-Mail-Adresse, Mobil- und Telefonnummern) erhoben. Die erhobenen Daten sind Bestandteil dieses Vertrages oder der Anlagen zu diesem Vertrag. Bankdaten werden erhoben und verarbeitet zur Abwicklung eventuell sich aus diesem Vertrag ergebender Zahlungs- und Sicherungsverpflichtungen; das gilt auch für die nach diesem Vertrag beizubringende Vertragserfüllungs-, Gewährleistungs- und Sicherungsbürgschaften. Der Vorhabenträger 1 hat daher insbesondere den Bürgschaftsgeber (i.d.R. das bürgende Finanzinstitut) darauf hinzuweisen, dass die Bürgschaft an die Stadt weitergegeben wird und dort die Bürgschaftsurkunde verwahrt wird.

(6) Personenbezogene Daten werden für die Zeit aufbewahrt, in der wechselseitige Ansprüche aus diesem Vertrag geltend gemacht werden können. Dazu zählen insbesondere Vertragserfüllungs- und Gewährleistungsansprüche. Die Aufbewahrung der erhobenen Daten erfolgt daher mindestens bis zum Ablauf der nach diesem Vertrag vereinbarten Gewährleistungsfrist von 5 Jahren nach Abnahme des Werks, kann aber im Einzelfall infolge der gesetzlichen Obergrenze für gesetzliche Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche bis zu 30 Jahre betragen. Über diese gesetzlichen Fristen hinaus ist die Aufbewahrungsdauer an die Gültigkeitsdauer des Bebauungsplanes, der Basis des Vertrages ist, geknüpft. Auch nach Abschluss des Vertrages können die Daten zur Erfüllung anderer gesetzlicher Pflichten aufbewahrt und verarbeitet werden, etwa um gesetzlichen Aufbewahrungspflichten nachzukommen. Es gelten dann die Vorschriften der Datenschutzgrundverordnung und des Bundesdatenschutzgesetzes.

(7) Verantwortlicher für die Datenverarbeitung

- bei der Stadt Oelde ist: Stadt Oelde, der Bürgermeister, Ratsstiege 1, 59302 Oelde;
- beim Vorhabenträger 1 ist: Herr Lutz Remmert, Herforder Straße 76, 33602 Bielefeld
- beim Vorhabenträger 2 ist: Frau Marion Funke, Zum Feldbusch 14, 59302 Oelde

Ansprechpartner für den Datenschutz ist

- bei der Stadt Oelde: Herr Dirk Austermann; Datenschutzbeauftragter der Stadt Oelde, Ratsstiege 1, 59302 Oelde;

- beim Vorhabenträger 1: Herr Lutz Remmert, Herforder Straße 76, 33602 Bielefeld

- beim Vorhabenträger 2: Frau Marion Funke, Zum Feldbusch 14, 59302 Oelde

- (8) Gemäß Art. 77 DS-GVO kann der Vertragspartner sich ebenfalls bei der Aufsichtsbehörde beschweren, wenn er der Ansicht ist, dass die Verarbeitung seiner personenbezogenen Daten rechtswidrig erfolgt. Die Aufsichtsbehörde in dieser Angelegenheit ist die Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit Nordrhein-Westfalen, Kavalleriestraße 2-4, 40213 Düsseldorf.
- (9) Die Datenschutzbeauftragten sind ausschließlich für datenschutzrechtliche Fragestellungen zuständig. Sie sind nicht befugt, inhaltliche Auskünfte zu diesem Vertrag zu geben oder Erklärungen hierzu entgegenzunehmen. Anfragen wegen der sich eventuell für Betroffene ergebenden Rechte gegen die Stadt aus §§ 15 - 22 DS-GVO, insbesondere Rechte auf Auskunft, Berichtigung oder Löschung, sind an die vorgenannten Ansprechpartner zu richten.
- (10) Die Vertragspartner sind gemäß § 15 DS-GVO jederzeit berechtigt, gegenüber der Stadt Oelde um umfangreiche Auskunftserteilung zu den zu seiner Person gespeicherten Daten zu ersuchen.
- (11) Liegen die gesetzlichen und auch vertraglichen Voraussetzungen vor, kann der Vertragspartner gemäß § 17 DS-GVO jederzeit gegenüber der Stadt die Berichtigung, Löschung und Sperrung einzelner personenbezogener Daten verlangen.

## **§ 28**

### **Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Schlussbestimmungen**

- (1) Der Vertrag wird notariell beurkundet. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Dies gilt auch bei Vertragslücken.

- (3) Die Vorhabenträger können sich auf eine eventuelle Nichtigkeit/Unwirksamkeit dieses Vertrages nicht mehr berufen, wenn mit der Verwirklichung des Vorhabens begonnen wurde.
- (4) Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen und kausal sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzungen oder Folgen des geplanten Vorhabens sind.
- (5) Der Gerichtsstand ist Oelde.

### **§ 29 Wirksamwerden**

Der Vertrag steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Rates und der aufschiebenden Bedingung des Inkrafttretens des Bebauungsplanes Nr. 142 in der als **Anlage 2** beigefügten Fassung. Dieser Vertrag wird somit erst mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes wirksam.

Die Vorhabenträger verpflichten sich, keinen Bauantrag und keine Bauvoranfrage auf der Grundlage des § 33 BauGB zu stellen und sind damit einverstanden, dass vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 142 gestellte Bauanträge und Bauvoranfragen erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 142 (**Anlage 2**) beschieden werden. Vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes werden sie auch Bauanträgen und Bauvoranfragen Dritter nicht zustimmen.

Wird der Bebauungsplan Nr. 142 in der als **Anlage 2** beigefügten Fassung nicht bis zum 31.12.2022 als Satzung beschlossen, wird der vorliegende Vertrag bzw. werden hierauf gerichtete einseitige Willenserklärungen gegenstandslos.

### **§ 30 Kosten**

Die Vorhabenträgerin 1 trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung, soweit in diesem Vertrag nichts Abweichendes geregelt ist. Hierzu gehört



auch die zu zahlende Grunderwerbssteuer. Die Regelungen im Innenverhältnis von Vorhabenträger 1 und Vorhabenträger 2 bleiben hiervon unberührt. Die Kosten für ihre jeweiligen Rechtsberater trägt jede Partei selbst.

Oelde, \_\_\_\_\_

Bielefeld, \_\_\_\_\_

Für die Stadt Oelde

Für den Vorhabenträger 1

Die Bürgermeisterin

\_\_\_\_\_

Karin Rodeheger

\_\_\_\_\_

Frank Remmert

Bürgermeisterin

Geschäftsführer

In Vertretung:

\_\_\_\_\_

André Leson

\_\_\_\_\_

Marc Baumann

Stadtbaurat

Geschäftsführer

Oelde, \_\_\_\_\_

Für den Vorhabenträger 2

---

Marion Funke



**TEILBEREICH A:**  
 Verbindliche Entwurfsdarstellung  
 = Vertragsgebiet

**TEILBEREICH B:**  
 Unverbindlicher städtebaulicher Entwurf

LAGEPLAN

**H2O**  
 Architekten

**H2o Architekten**  
 Hagemann + Nielsen - Hagemann  
 Partnerschaftsgesellschaft mbB

Rochusweg 70  
 33102 Paderborn  
 T: 05251 - 41 72 772  
 F: 05251 - 41 71 151  
 info@h2o-architekten.de  
 www.h2o-architekten.de

**ENTWURFSPLANUNG**

**Pflege- und Wohnquartier**  
 Hauptstraße 36-38  
 59302 Lette

**BAUHERR:**  
 First Retail Consult GmbH  
 Herforder Straße 76  
 33602 Bielefeld

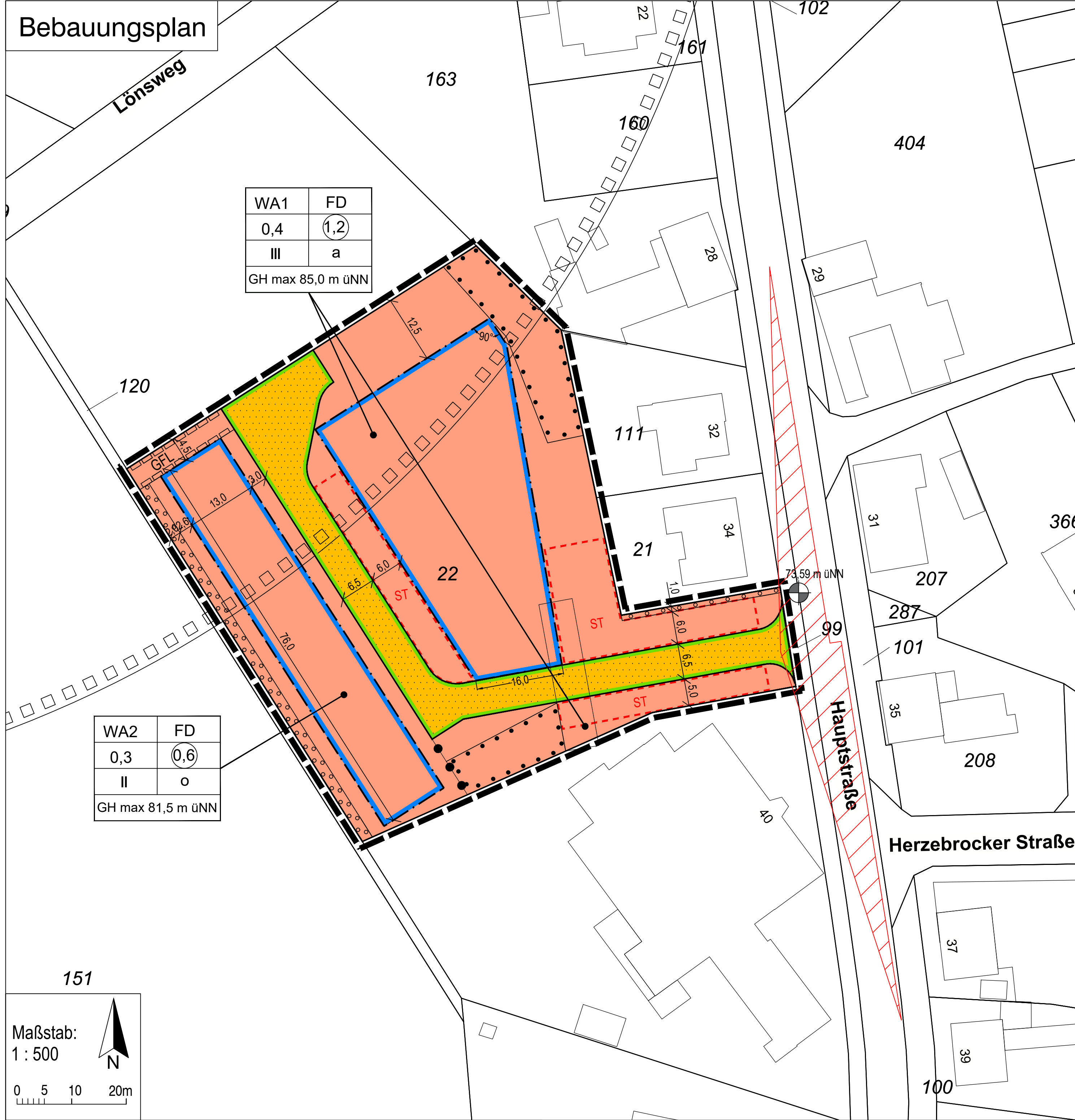
**BAUTEIL:**  
 Lageplan

Datum: 20.11.2020 1:500

Dem Planer verbleiben die Rechte, die ihm nach dem Urhebergesetz zustehen. Das in dieser Zeichnung Dargestellte ist urheberrechtlich geschütztes geistiges Eigentum der Planer, das nur mit dessen schriftlichen Einverständnis vom Bauherrn oder von Dritten verwendet werden darf. Bei Zuwiderhandlung treten die Regelungen vorgenannter Gesetze in Kraft.

PLAN - NR.  
**01**





## Planzeichenerläuterung

### - Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO -

#### Abgrenzungen (§ 9 (7) BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Nutzungsabgrenzung gem. § 16 (5) BauNVO

#### Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

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

- 0,4 maximale Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO, hier z.B. 0,4
- 1,2 maximale Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO, hier z.B. 1,2
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO, hier z. B. drei Vollgeschosse
- GH max 85,0 m üNN maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO, hier z. B. 85,0 m über Normalnull

#### Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- o Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
- a Abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO

#### Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

#### Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche - öffentlich -

#### Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen 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

#### Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

- ST Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ent-/Versorgungsträger und der Stadt Oelde zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

- Bemaßung mit Angabe in Metern

- Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m Fahrbahnoberkante freizuhalten.

#### Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften) (§ 89 BauO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

- FD Zulässige Dachform der Hauptbaukörper: Flachdach 0-5°

#### Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- vorhandene Flurgrenze
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer, z.B. 1346
- vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- Höhenpunkt ü. NN - Höhenbezugspunkt
- Abgrenzung immissionsbelasteter Flächen durch zwei landwirtschaftliche Betriebe (s. Gutachten zu den landwirtschaftlichen Geruchsmissionen, AKUS GmbH, März 2020)

#### Füllschema der Bauunterschiedsschablone

Art der baulichen Nutzung	WA1	FD	zulässige Dachform, hier: Flachdach
Grundflächenzahl, hier: 0,4	0,4	1,2	Geschossflächenzahl, hier: 1,2
Anzahl Vollgeschosse, hier: max. 3	III	a	Bauweise, hier: abweichende Bauweise
	GH max 85,0 m üNN		Gebäudehöhe als Höchstmaß

## Textliche Festsetzungen

### - Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO -

#### 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO) festgesetzt. Zulässig sind:

- Wohngebäude;
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

2.1 Die Gebäudehöhe darf an keinem Punkt das zulässige Maß überschreiten. Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe ist folgender Bezugspunkt maßgebend:

- Oberer Bezugspunkt: oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante Attika / des Gesimses o.ä. bei baulichen Anlagen mit Flachdach)

Basis sind die Höhen über Normalnull.

2.2 Überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind nur eingeschossig und bis zu einer maximalen Höhe von 76,5 m über Normalnull zulässig.

#### 3. Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 ist eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO zulässig.

#### 4. Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Innerhalb des WA1 sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Garagen und Carports sind unzulässig. Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB können für einzelne weitere Stellplätze zugelassen werden (z.B. gebäudenahe Stellplätze für nicht mobile Patientengruppen, Notarzt).

Innerhalb des WA2 muss der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen bzw. Carports auf der Zu- und Abfahrtsseite mindestens 5 m betragen.

#### 5. Zulässige Anzahl der Wohnungen gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Zur Begrenzung der Wohndichte und der Gesamtzahl der Wohnungen wird im WA2 die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen je Einzelwohngebäude und je Doppelhaushälfte auf zwei Wohnungen begrenzt.

#### 6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. §§ 9 (1) Nr. 21 und 9 (6) BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ent-/Versorgungsträger und der Stadt Oelde zu belasten. Die entsprechenden Flächen sind von jeglicher Bebauung sowie von Bäumen mit tiefen Wurzeln freizuhalten.

#### 7. Vorgaben zur Bepflanzung gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

7.1 Je angefangene vier Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Qualität: Hochstamm, Mindestumfang 16-18 cm) im räumlichen Zusammenhang mit der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Es wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

- Acer platanoides (Spitzahorn); Acer campestre (Feldahorn); Acer pseudoplatanus (Bergahorn); Crataegus monogyna (Weißdorn); Fagus sylvatica (Buche); Prunus avium (Vogelkirsche); Sorbus aucuparia (Vogelbeere); Tilia cordata (Winterlinde)

7.2 Im WA2 sind Flachdächer mit einem Anteil von mindestens 60% der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Für Photovoltaik genutzte Flächen können hierfür angerechnet werden.

7.3 Im WA2 sind die Vorgartengebiete (Grundstücksfläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, von der der Zugang erfolgt, und der im Bebauungsplan für das jeweilige Grundstück festgesetzten Baugrenze und ihrer Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen - dies gilt jedoch nur bis zu einer Tiefe von 3 m von der Straßenseite aus) mindestens mit einem Flächenanteil von 50% mit standortgerechter Vegetation zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Schottergärten sind unzulässig.

7.4 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Anpflanzflächen sind je 10 m<sup>2</sup> mit 8 Gehölzen (Empfehlung: Schwarz- und Weißdorne - Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Prunus spinosa) zu begrünen.

7.5 Die Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sofern durch bauliche Maßnahmen in den Kronenaußenbereich von Gehölzen unvermeidlich eingegriffen werden muss, können die betroffenen Bäume durch Ersatzpflanzungen (siehe 7.1) auf dem Vorhabengrundstück ersetzt werden.

#### 8. Gestaltungsvorgaben gem. § 89 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 (4) BauGB

8.1 Abfallbehälter und Anlagen für die dauerhafte Unterbringung von Fahrrädern sind nur innerhalb der Gebäude oder in entsprechenden Nebenanlagen / -gebäuden unterzubringen, die dreiseitig so einzuräumen sind, dass die Behälter von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus nicht eingesehen werden können.

#### 8.2 Fassadengestaltung

8.2.1 Für die äußere Gestaltung der Gebäude sind folgende Materialien und Farben zulässig:

- Sichtmauerwerk unter Verwendung von Vormauerziegeln in roten bis rotbunten oder in hellbeigen bis hellgrauen Farbtonungen. Bossierte bis gewölbte Klinker sind unzulässig.
- Putzfassaden (weiße / hellbeige bis hellgraue Farbtonungen)
- Holzfassaden (weiße / hellbeige bis hellgraue Farbtonungen oder naturbelassene Farbgebung)

Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien und Farben zulässig. (bis zu 1/3 je Fassadenseite)

8.2.2 Im WA1 sind für die Fassadengestaltung mindestens 2 verschiedene Materialien (Klinker, Putz, Holzverschalung etc.) zu verwenden, die sich materialtechnisch voneinander abheben.

8.3 Gemäß Nutzungsschablone ist für Hauptbaukörper das Flachdach (FD) zulässig. Bei Nebendächern (= Dächer von untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden) sind auch andere Dachformen zulässig.

8.4 Carports/Garagen sind in Höhe und Materialität einheitlich auszuführen.

## Hinweise zur Beachtung

### 1. Grund- und Niederschlagswasser

Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass unter Wahrung der Barrierefreiheit Oberflächenabflüsse nicht in Erd- und Kellerschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

Bei Durchführung der Bauarbeiten ist auf Folgendes zu achten:

- Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen,
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen,
- ggf. Versickerung von anfallendem Grundwasser aus Wasserhaltung.

### 2. Bodendenkmale

Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt Oelde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Erste Erdbehebungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentroper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

### 3. Ökologische Belange

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen (insbesondere Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe). Der Einbau einer Brauchwasseranlage für die Regenwassernutzung im Haushalt ist bei Beachtung entsprechender Sicherungsmaßnahmen gem. Trinkwasserverordnung und DIN EN 1717 i.V.m. DIN 1988-100 gestattet und dem Wasserversorgungsunternehmen sowie der Gesundheitsbehörde schriftlich anzuzeigen. Eine Abstimmung mit der Stadt Oelde - Fachdienst Tiefbau und Umwelt - ist frühzeitig vorzunehmen. Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich zu kennzeichnen. Zur Bepflanzung der Grundstücke sind möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Fassadenbegrünungen werden empfohlen.

### 4. Artenschutz

Im Zuge des Planverfahrens wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag eingeholt. Daraus ergeben sich folgende Anforderungen und Empfehlungen:

- Bauzeitenregelung "Gehölzbesitzung": Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen dürfen nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiersnutzung durch Vögel sind. Der vorhandene Ahaum im künftigen Zufahrtsbereich im Osten des Plangebietes ist aufgrund der Ausprägung der Höhlung als Winterquartier für Fledermausarten geeignet. Eine Beanspruchung kann zwischen dem 1. November und dem 28. Februar erfolgen. Im Falle nicht vermeidbarer Beanspruchung außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung kontrolliert werden, ob eine Quartiersnutzung durch Fledermäuse vorliegt.
- Bauzeitenregelung "Gebäudeabbruch": Im Zuge der Abbrucharbeiten ist die Dachkonstruktion der Garagenreihe behutsam von Hand abzunehmen, um alle Bereiche einsehen zu können, bevor der Abbruch erfolgt. Zudem sind die Garagen vor Beginn der Abbrucharbeiten durch fachkundiges Personal zu begehen, um ausschließen zu können, dass sich Fledermäuse oder Vögel darin befinden. Sollten Fledermäuse oder Vögel vorgefunden werden, ist dieser Bereich, zu schonen und unverzüglich ein Fachgutachter einzuschalten. Das weitere Vorgehen erfolgt in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf.
- Organisation "Gebäudeabbruch": Die Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung, etc.) müssen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Vegetationsbestände vor Beschränkung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.
- Ersatzquartiere für Fledermäuse: Bei dem Nachweis eines besetzten Fledermausquartieres im Zuge der Abbrucharbeiten ist für Ersatz in ausreichender Anzahl und im räumlichen Zusammenhang zu sorgen. Die Ersatzquartiere müssen vor dem Freilassen der zuvor eingesammelten Fledermäuse funktionsfähig sein.

Grundlage und detaillierte Darlegung der Anforderungen: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 "Lette-Pflege- und Wohnprojekt", Büro Bertram Mestermann - Büro für Landschaftsplanung, Warstein-Hirschberg, April 2020

### 5. Kampfmittel

Konkrete Hinweise auf mögliche Kampfmittel innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor. Bauvorhaben sollen grundsätzlich mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Vorkommen von Kampfmitteln nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg über das Ordnungsamt der Stadt Oelde oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.

### 6. Geruchsbelastung

Die innerhalb des Wohngebiets liegenden Flächen werden durch die Geruchsimmissionen von zwei landwirtschaftlichen Betrieben beeinträchtigt. Eine detaillierte Darlegung kann der Begründung entnommen werden.

### 7. Ortsatzungen

Auf die Vorgartensatzung, Gebührensatzung und die Entwässerungssatzung der Stadt Oelde wird hingewiesen.

### 8. Auslage von DIN-Normen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnung, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können bei der Stadt Oelde - Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, Ratsstiege 1, 59302 Oelde, eingesehen werden.

### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328);
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV.NRW. S. 218b);
- Gemeindeordnung Nordrhein Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916).

## Verfahrensleiste

Dieser Bebauungsplan Nr. 142 "Lette - Pflege- und Wohngemeinschaft" ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom ..... aufgestellt worden.

Oelde, den .....

Bürgermeisterin Schriftführerin

Für den Entwurf:

Stadt Oelde  
Planung und Stadtentwicklung

Oelde, den .....

Für die freiwillige vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit in Anlehnung an §§ 3 Abs. 1 / 4 Abs. 1 BauGB lagen die Planunterlagen vom ..... bis einschließlich ..... beim Fachdienst Planung und Stadtentwicklung öffentlich aus. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom ..... bis einschließlich .....

Oelde, den .....

Der Hauptausschuss der Stadt Oelde hat am ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 142 "Lette - Pflege- und Wohngemeinschaft" einschließlich der Begründung beschlossen.

Oelde, den .....

Bürgermeisterin Schriftführerin

Der Bebauungsplan Nr. 142 "Lette - Pflege- und Wohngemeinschaft" einschließlich der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom ..... bis ..... einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausliegen. Parallel hierzu erfolgte gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Oelde, den .....

Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan Nr. 142 "Lette - Pflege- und Wohngemeinschaft" am ..... als Sitzung beschlossen.

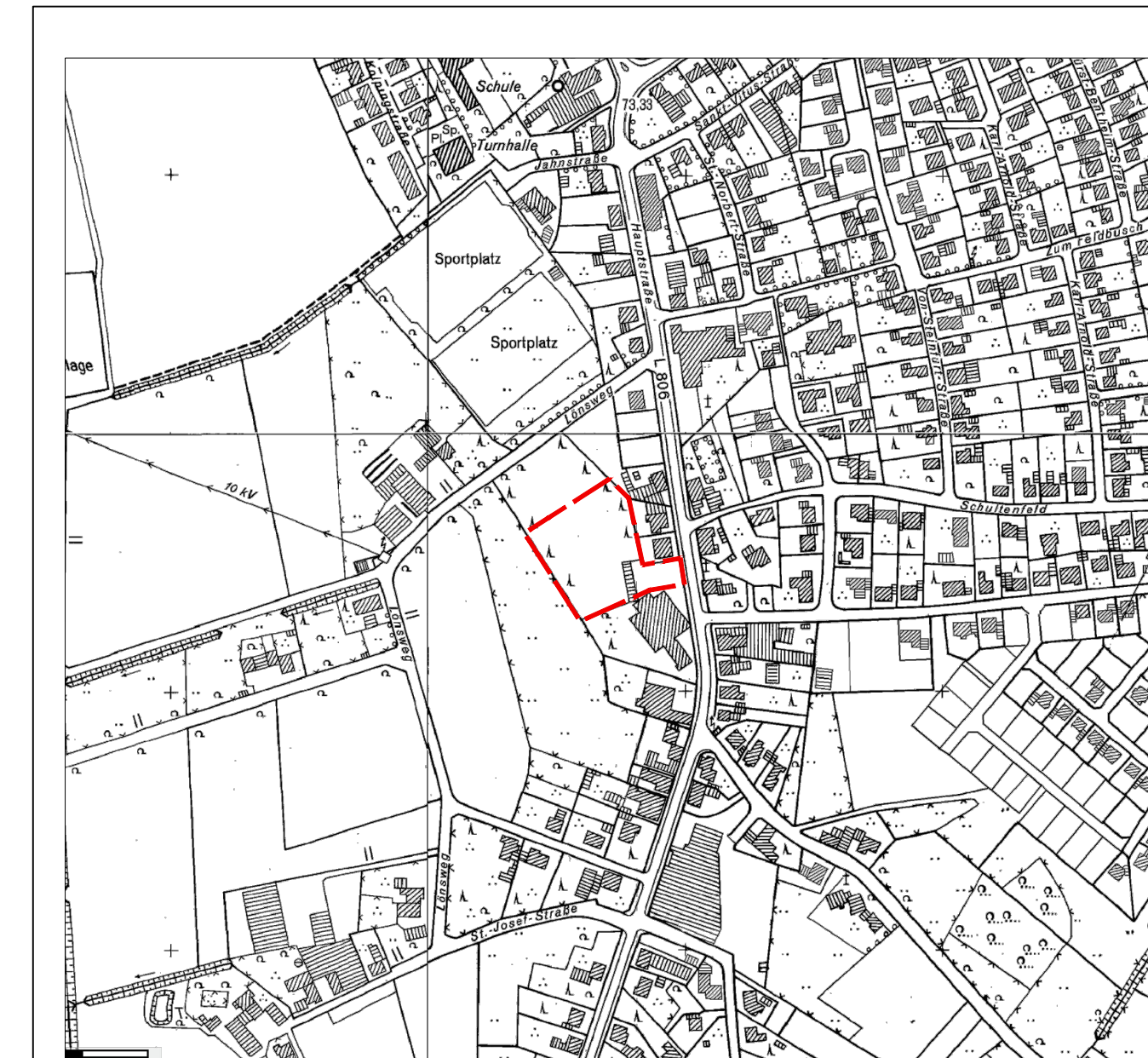
Oelde, den .....

Bürgermeisterin Schriftführerin

Dieser Bebauungsplan Nr. 142 "Lette - Pflege- und Wohngemeinschaft" liegt einschließlich der Begründung gem. § 10 BauGB ab dem ..... öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom ..... tritt dieser Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft.

Oelde, den .....

Bürgermeisterin Schriftführerin



Stadt Oelde  
Die Bürgermeisterin  
Fachdienst Planung  
und Stadtentwicklung  
in Zusammenarbeit mit:  
Hempel + Tacke GmbH

## Bebauungsplan Nr. 142 "Lette - Pflege- und Wohngemeinschaft"

Ausschnitt: Oelde - Lette  
Planungsstand: Entwurf

Maßstab: 1 : 500

Stand 12/20



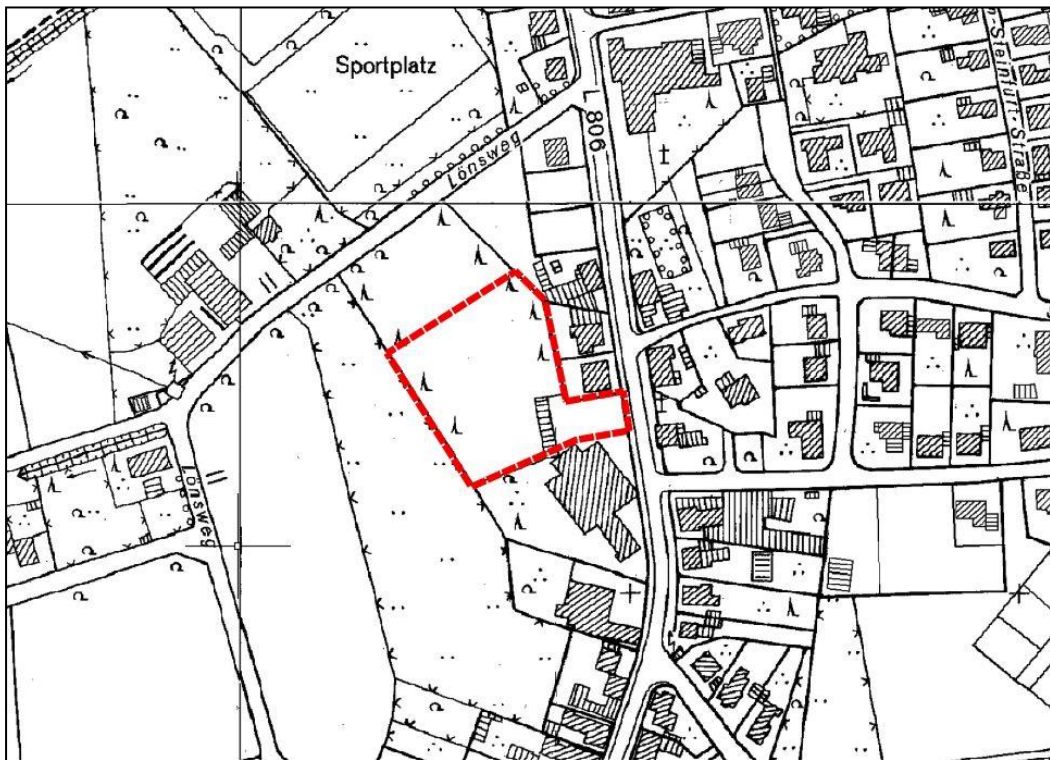
# Stadt Oelde

## Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 „Lette – Pflege- und Wohngemeinschaft“

Allgemeine Ziele und Zwecke

- Entwurf -  
(Stand Dezember 2020)

Übersichtsplan



Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, Oelde /

Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld

## **Inhaltsübersicht**

1.....Allgemeines.....	1
2.....Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes .....	1
3.....Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung .....	2
4.....Ziele und Zwecke der Planung .....	4
4.1 Planinhalte.....	4
4.2 Belange des Wohnens .....	5
4.3 Belange des Verkehrs .....	6
4.4 Belange von Freizeit, Erholung und Sport .....	6
4.5 Belange des Gemeinbedarfes.....	6
4.6 Belange der Ver- und Entsorgung.....	7
4.7 Belange des Orts- und Landschaftsbildes .....	7
4.8 Belange des Umweltschutzes .....	8
4.9 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen .....	12
4.10. Sonstige ökologische Belange .....	12
4.11 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege .....	13
4.12 Sonstige Hinweise.....	13
5.....Bodenordnung.....	13
6.....Flächenbilanz .....	13
7.....Kostenschätzung.....	13
8.....Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	13

## Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 „Lette – Pflege- und Wohngemeinschaft“ für das Gebiet südöstlich des Lönsweges, westlich der Hauptstraße und nordöstlich der Kreuzung Hauptstraße / Herzebrocker Straße.

### - Stadtteil Lette -

Verfahrensstand: Entwurf

## 1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), wird der Bebauungsplan Nr. 142 „Lette – Pflege- und Wohngemeinschaft“ für das Gebiet südöstlich des Lönsweges, westlich der Hauptstraße und nordöstlich der Kreuzung Hauptstraße / Herzebrocker Straße aufgestellt. Die Aufstellung erfolgt auf Antrag eines Vorhabenträgers und soll der Entwicklung eines Pflege- und Wohnquartiers inklusive eigenständiger Wohngebäude mit barrierefreiem Wohnen dienen.

Die planerische Absicht der Aufstellung besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Pflege- und Wohnquartier mit betreutem Wohnen, Tagespflege und barrierefreiem Wohnen zu schaffen. Damit soll dem demographischen Wandel und dem damit verbundenen Bedarf nach entsprechenden Wohnnutzungen beziehungsweise sozialen Einrichtungen Rechnung getragen werden. Diese Zielsetzung entspricht der Stadt- und Sozialplanung der Stadt Oelde und unterstützt eine Entwicklung mit Schwerpunkt auf dezentralen, sozialraumbezogenen Pflegewohngemeinschaften. Um ein einheitliches Stadtbild zu wahren, werden sich die Festsetzungen an der umliegenden Bestandssituation orientieren.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Grenzen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Planungsrechtlich handelt es sich um Flächen im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Aus diesem Grund ist zur Umsetzung der genannten Planungsziele die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 „Lette – Pflege- und Wohngemeinschaft“ erforderlich.

Da das Plangebiet an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt und die zulässige Grundfläche den Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13b Satz 1 BauGB deutlich unterschreitet, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Die weiteren Voraussetzungen für eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren sind ebenfalls gegeben. In Oelde-Lette stehen keine Flächen zur Verfügung, die eine Realisierung des Vorhabens im Rahmen einer Innenentwicklung ermöglichen, und es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnnutzungen geschaffen. Darüber hinaus wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete) und es sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten.

## 2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 142 „Lette – Pflege- und Wohngemeinschaft“ liegt am westlichen Rand des Ortsteils Lette von Oelde. Im Osten wird es durch die Hauptstraße und die daran angebundene Wohnbebauung und im Südosten durch einen Hotel- und

Gastronomiebetrieb begrenzt. Im Süden, Westen sowie Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Gehölzbestände an.

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich von Flurstück 22, Flur 24 der Gemarkung Oelde und hat eine Gesamtfläche von ca. 0,66 ha.

Das nordöstliche, östliche und südöstliche Umfeld des Plangebietes ist hinsichtlich der Nutzungen heterogen. Es dominieren Wohngebäude, darüber hinaus existieren aber auch 2 Beherbergungsbetriebe, ein Kindergarten sowie Läden / Geschäftsgebäude / nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Ein Großteil der Gebäude hat 2 Vollgeschosse und ist in offener Bauweise errichtet, es finden sich jedoch auch abweichende Bauweisen mit Gebäudelängen über 50 m. Ein Überblick über die örtliche Situation ist dem Übersichtsplan in Abbildung 1 zu entnehmen.

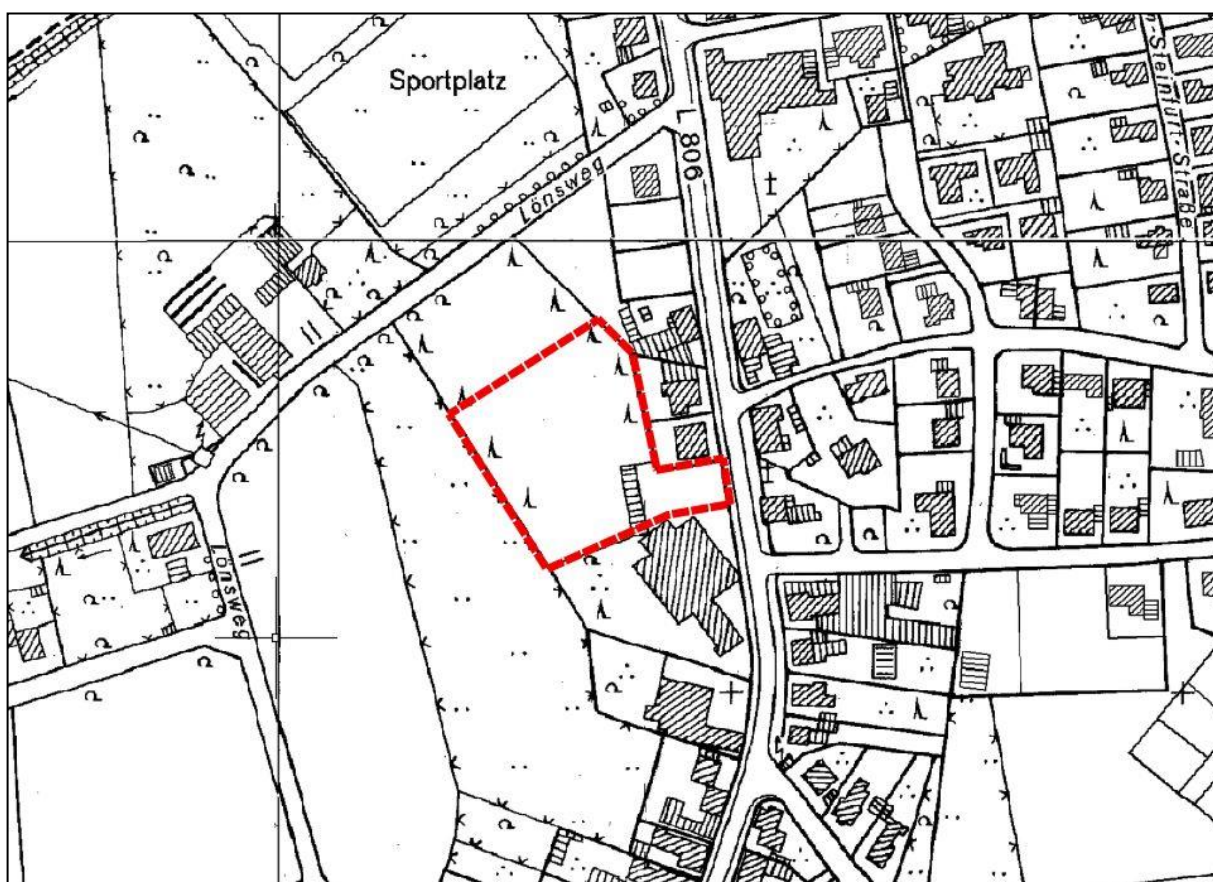


Abb. 1: Karte mit Abgrenzung Geltungsbereiches (Land NRW 2019: DGK5 Grundriss. TIM-online 2.0)

### 3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung

#### Regionalplan

In Blatt 13 des Regionalplanes „Münsterland“ der Bezirksregierung Münster sind die Flächen westlich der Hauptstraße in Lette im Bereich des Plangebietes größtenteils als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Aufgrund der Parzellenunschärfe der Darstellungen des Regionalplans ist von einer Konformität der Planung mit den Zielen der Raumordnung bezüglich der Siedlungsentwicklung auszugehen.



## Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen und, abweichend von den Planungszielen des Bebauungsplans, Gemischte Bauflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft dar. Da die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB erfolgt, soll der Bebauungsplan gemäß § 13a (2) BauGB aufgestellt werden, bevor der FNP geändert ist. Der FNP wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst. Ziel ist eine Darstellung der Flächen des Plangebietes im FNP als Wohnbauflächen.

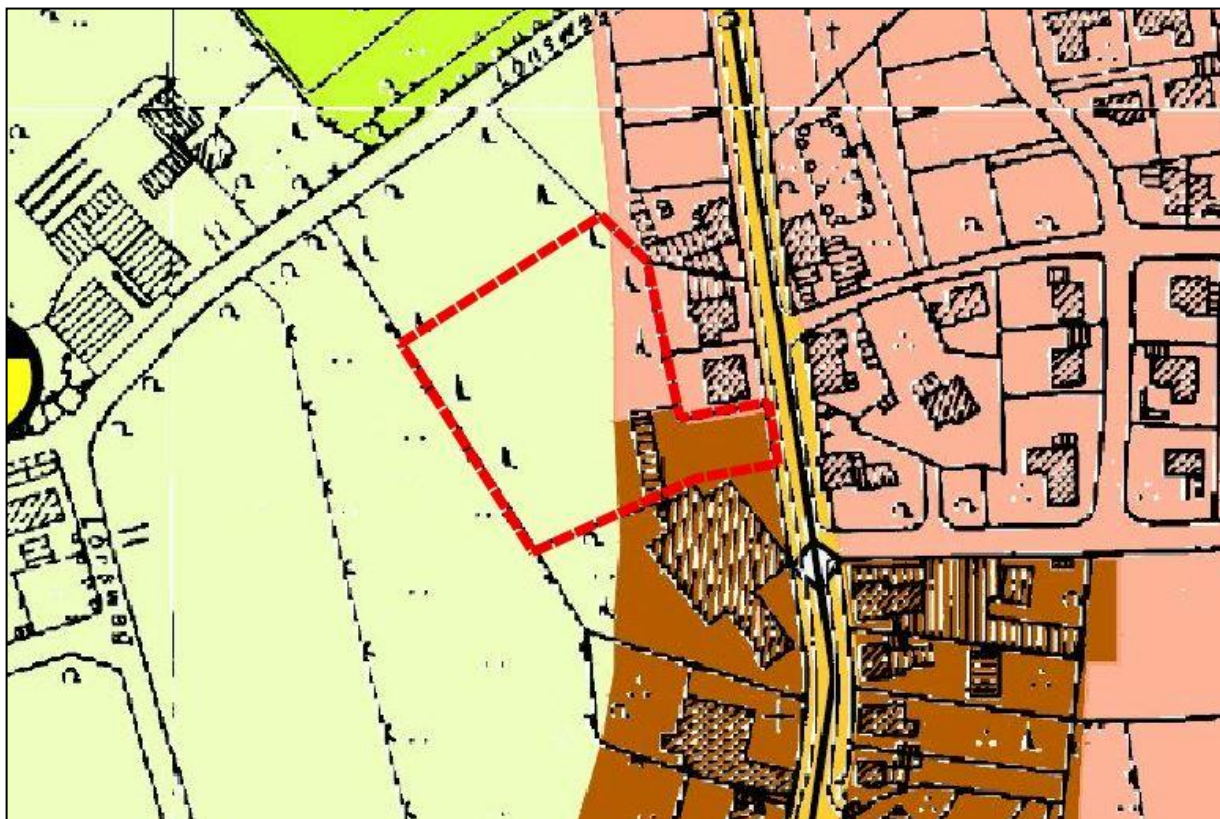


Abb. 2: Auszug Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (Stadt Oelde 2019)

## Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt außerhalb der Grenzen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

## Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Oelde vom Kreis Warendorf trifft für die Fläche des Plangebietes keine Festsetzungen.

## **4. Ziele und Zwecke der Planung**

### **4.1 Planinhalte**

#### **Grundzüge der Planung (Planungskonzept)**

Das geplante Pflege- und Wohnquartier besteht aus mehreren Nutzungen.

Im Zentrum des Plangebietes soll ein Gebäude mit 3 Vollgeschossen und Flachdach entstehen. In diesem Gebäude sind als kombinierte Nutzungen 24 Plätze im Rahmen von Wohngruppen, eine Funktionseinheit für Tagespflege (10 bis 12 Plätze), 14 Wohnungen für Betreutes Wohnen sowie ein Café vorgesehen. Die Gebäudehöhe des Vorhabens unterschreitet die östlich und südöstlich vorzufindenden maximalen Gebäudehöhen, wodurch sich das Pflegezentrum städtebaulich in die nähere Umgebung einfügt.

Am westlichen Rand des Plangebietes können drei Einzelhäuser oder bis zu sechs Doppelhaushälften (max. zweigeschossig) mit barrierefreiem Wohnen entstehen. Für die Doppelhaushälften sind niedrigere Gebäudehöhen vorgesehen als im Zentrum des Plangebietes. Dadurch soll sich eine Abstufung der Gebäudehöhen in Ost-West-Richtung und ein damit verbundener behutsamer Übergang zur freien Landschaft ergeben.

#### **Planinhalte (Festsetzungen)**

Der Bebauungsplan Nr. 142 soll eine Bebauung entsprechend des erläuterten Planungskonzeptes ermöglichen. Daran orientieren sich die im Folgenden erläuterten Festsetzungen.

Im Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemein zulässig sind im gesamten Baugebiet gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 (4) - (9) BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausgeschlossen werden, aufgrund ihrer verkehrsinduzierenden Wirkung und den regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen, Anlagen wie die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Darüber hinaus werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und selbstständige Anlagen für Verwaltungen ausgeschlossen. Dadurch wird gewährleistet, dass der Schwerpunkt der zulässigen Nutzungen beim Wohnen liegt, was wiederum eine Voraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB ist.

Die allgemeine Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebietes wird aufgrund des begründeten Ausschlusses der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß BauNVO gewahrt. Insgesamt beschränken sich die zulässigen Nutzungen auf jene, die im Rahmen der Entwicklung des Pflege- und Wohnquartieres umgesetzt werden sollen.

Die vorgesehenen unterschiedlichen Bebauungsformen auf den verschiedenen Teilflächen des Plangebietes erfordern weiterhin eine horizontale Gliederung des Baugebietes. Im Zentrum des Geltungsbereiches (WA1) wird auf der Grundlage des konkreten Vorhabens festgesetzt, dass maximal drei Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe von 85,0 m über Normalnull zulässig sind. Bei der natürlichen Geländehöhe von ca. 73,5 m über Normalnull kann so ein Gebäude verwirklicht werden, welches eine Höhe von maximal 11,5 m hat. Dies ermöglicht die geplante Umsetzung von 3 Vollgeschossen, ohne den Rahmen zu überschreiten, der von der Umgebungsbebauung gesetzt wird.

Die maximale Grundflächenzahl wird entsprechend der in § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete auf 0,4 und die Geschossflächenzahl analog dazu auf 1,2 festgesetzt. Es wird weiterhin bestimmt, dass eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen

über 50 m gemäß § 22 (4) BauNVO zulässig ist, um den Bau des Gebäudes mit Pflege- und Betreuungsleistungen sowie Wohngruppen für Senioren zu ermöglichen. Als Dachform im WA1 werden Flachdächer zugelassen. Im Osten sowie Südwesten des WA1 werden Stellplatzflächen ausgewiesen, um den Nachweis der erforderlichen Stellplätze für das Pflegezentrum planungsrechtlich zu sichern.

Im Westen des Geltungsbereiches (WA2) wird festgesetzt, dass zwei Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 81,5 m über Normalnull zulässig sind. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von maximal 8,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche. Die maximale Grundflächenzahl im WA2 wird auf 0,3 und die Geschossflächenzahl analog dazu auf 0,6 festgesetzt. Es wird weiterhin bestimmt, dass eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO zulässig ist. Als Dachform werden Flachdächer zugelassen. Damit wird dem kleinteiligen Charakter der geplanten barrierefreien Bebauung im WA2 Rechnung getragen.

Die genannten Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ermöglichen in Verbindung mit den festgelegten Baugrenzen eine effektive und ökonomische Ausnutzung der Baugrundstücke entsprechend den Anforderungen an die angestrebten Pflege-, Betreuungs- und Wohnnutzungen. Dies entspricht der planerischen Absicht, die Flächeninanspruchnahme durch das Vorhaben gering zu halten.

Die südöstliche Teilfläche des Geltungsbereiches wird als Stellplatzfläche festgesetzt. Hierdurch wird gesichert, dass der Stellplatzbedarf des südlich angrenzenden Hotelbetriebs nachgewiesen werden kann. Geplant sind in diesem Bereich insgesamt 24 Stellplätze, von denen 12 für das Pflege- und Wohnquartier vorgesehen sind.

Für die äußere Gestaltung der Gebäude ist ein Sichtmauerwerk unter Verwendung von Vormauerziegeln in roten bis rotbunten oder in hellbeigen bis hellgrauen Farbtönen zulässig, bossierte bis gewölbte Klinker sind unzulässig. Des Weiteren sind Putzfassaden und Holzfassaden jeweils in weißen oder hellbeigen bis hellgrauen oder naturbelassenen Farbtönen zulässig. Durch die gestalterischen Festsetzungen soll ein einheitliches Gesamtbild im Plangebiet entstehen.

#### **4.2 Belange des Wohnens**

Ein wesentliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, der Wohnungsnachfrage in Oelde im spezifischen Marktsegment „seniorengerechtes Wohnen“ durch die konkrete Planung eines Pflege- und Wohnquartiers mit entsprechend gestalteten Wohneinheiten und einer adäquaten Anzahl an Pflegeplätzen Rechnung zu tragen. Im östlichen Plangebiet sollen insgesamt 14 Wohneinheiten für altengerechtes bzw. barrierefreies Wohnen, 24 Plätze im Rahmen von ambulant betreuten Wohngruppen, Plätze für die Tagespflege (10-12 Plätze) sowie ein Café geschaffen werden. Im westlichen Plangebiet können maximal 12 Wohneinheiten für das barrierefrei Wohnen entstehen.

Der Zielsetzung entsprechend ist das Vorhaben nutzungsübergreifend auf Barrierefreiheit ausgelegt. Der Umfang der mit dem Vorhaben verbundenen neuen Wohneinheiten und Pflegeplätze ergibt sich aus den Zielen der Stadt- und Sozialplanung der Stadt Oelde für den Sozialraum Oelde-Lette. Dadurch wird sichergestellt, dass sich das Vorhaben nach dem tatsächlichen Bedarf richtet und eine tragfähige Entwicklung des entsprechenden Quartieres Oelde-Lette unterstützt. Den Belangen des Wohnens wird somit entsprochen.

### **4.3 Belange des Verkehrs**

#### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere Erschließung des Plangebiets wird über die östlich verlaufende Hauptstraße erfolgen. Von dieser aus werden die einzelnen Nutzungen im WA1 und WA2 durch eine Erschließungsstraße erschlossen, die im Nordwesten des Plangebietes in einem ausreichend dimensionierten Wendehammer mündet. Diese Stichstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

#### Ruhender Verkehr

Im WA1 werden Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der festgesetzten Fläche für Stellplätze zugelassen. Durch die Lage der Baufenster und Flächen für Stellplätze an der privaten Erschließungsstraße soll verhindert werden, dass eine Bebauung bzw. Versiegelung der rückwärtigen Grundstücksflächen erfolgt. In diesem Zusammenhang werden auch Flächen ausgewiesen, um die notwendige Stellplatzanzahl für das südöstlich angrenzende Hotel zu sichern.

Im WA2 werden Stellplätze auch außerhalb der festgesetzten Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

#### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über Buslinien gegeben. Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung zu den Bushaltestelle St.-Josefs-Straße. Darüber ist auch die Anbindung an den Bahnhof Oelde und das regionale Schienennetz gesichert.

Insgesamt werden im Zuge der Planung die Belange des Verkehrs unter der Prämisse einer nachhaltigen und klimagerechten Mobilität ausreichend berücksichtigt.

### **4.4 Belange von Freizeit, Erholung und Sport**

Die Belange von Freizeit, Erholung und Sport werden durch das Vorhaben nicht berührt.

### **4.5 Belange des Gemeinbedarfes**

Durch das Vorhaben werden max. 12 zusätzliche, eigenständige Wohneinheiten im Plangebiet geschaffen. Darüber hinaus werden 24 Plätze im Rahmen von Wohngruppen und 14 Wohneinheiten für Betreutes Wohnen entstehen. Es ist nicht davon auszugehen, dass diese Teilnutzungen einen zusätzlichen Bedarf für das Angebot an Einrichtungen und Anlagen nach sich ziehen, die der Allgemeinheit dienen. Andererseits wird durch die geplanten Pflege- und Betreuungseinrichtungen die soziale Infrastruktur von Oelde-Lette gestärkt. In der Summe wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 „Lette – Pflege- und Wohngemeinschaft“ den Belangen des Gemeinbedarfes ausreichend Rechnung getragen.

## **4.6 Belange der Ver- und Entsorgung**

### Versorgung

Die Versorgung der geplanten Bebauung mit Wasser und Elektrizität wird durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

### Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung wird durch die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sichergestellt. Die geplante öffentliche Verkehrsfläche ist so konzipiert, dass sie auch für Müllfahrzeuge befahrbar ist. Gesonderte Müllsammelplätze werden für das Vorhaben nicht benötigt.

### Entwässerungssystem

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann über die in der Hauptstraße bestehenden Kanäle sowie die geplanten öffentlichen Kanäle in der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche der Kläranlage Oelde zugeleitet werden.

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Gemäß Bodenkarte NRW sind die anstehenden Böden im Plangebiet von Staunässe geprägt und somit nicht für eine Versickerung des Niederschlagswassers geeignet. Aus diesem Grund soll das Niederschlagswasser ebenfalls in die angrenzenden Kanäle eingeleitet werden. Zur Sicherung von Betrieb sowie Instandhaltung der nordwestlich des Plangebietes bestehenden und innerhalb des Plangebietes umzusetzenden Regenwasserkanäle werden im Nordwesten des Plangebietes Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ent-/ Versorgungsträger und der Stadt Oelde festgesetzt.

Um über den Regelungsgehalt der verbindlichen Bauleitplanung hinaus zu einer ordnungsgemäßen Entwässerung des Plangebietes beizutragen, werden ergänzende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Hinweis 1 betrifft den Schutz vor extremen Niederschlägen und die Verhinderung des Eindringens von Oberflächenabflüssen in Erd- und Kellergeschosse als auch das Verbot von deren Ableitung auf Nachbargrundstücke. Hinweis 3 empfiehlt, ökologische Belange durch Maßnahmen wie die Wassereinsparung zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Einbau einer Brauchwasseranlage für die Regenwassernutzung gemäß Trinkwasserverordnung und DIN EN 1717 in Verbindung mit DIN 1988-100 gestattet und dem Wasserversorgungsunternehmen sowie der Gesundheitsbehörde schriftlich anzuzeigen ist.

Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass unter Wahrung der Barrierefreiheit Oberflächenabflüsse nicht in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

## **4.7 Belange des Orts- und Landschaftsbildes**

Durch das Vorhaben erfolgt eine behutsame Erweiterung des bestehenden Siedlungsrandes. Die Erweiterung orientiert sich an existierenden landschaftsgliedernden Elementen. Damit sich die geplante Bebauung des Pflege- und Wohnquartiers in die Umgebung integriert und dadurch

die Einheitlichkeit des Stadtbildes gewahrt bleibt, wird bei den Festsetzungen die umliegende Bestandsbebauung berücksichtigt. Somit orientieren sich die Festsetzungen im WA1 hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung an der östlich und südöstlich angrenzenden Bebauung. Durch die Abstufung der Gebäudehöhen Richtung Westen (WA2) ergibt sich ein fließender Übergang zur freien Landschaft. Die festgesetzte Flachdachbebauung berücksichtigt neben den funktionalen Aspekten der geplanten Nutzung auch ökologische Anforderungen und ermöglicht bei den niedrigen Wohnhäusern im WA2 auch eine Dachbegrünung. Ein Verzicht auf geneigte Dächer reduziert zudem die Gesamtgebäudehöhe und lässt die mehrgeschossige Pflegeimmobilie höhenmäßig besser in den Umgebungsbereich einfügen.

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung sollen dazu beitragen, dass insbesondere im WA1-Gebiet der große Baukörper in sich gegliedert wird. Die Festsetzungen der Fassadenfarben soll ebenfalls dazu beitragen, dass sich die Neubauten harmonisch in den Umgebungsbereich einfügen.

Insgesamt wird den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes ausreichend Rechnung getragen.

#### **4.8 Belange des Umweltschutzes**

##### Umweltprüfung

Da mit der Planung die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und eine Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von 10.000 qm unterschritten wird, soll die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB erfolgen. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten. Zudem sollen im Plangebiet keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Fall abgesehen werden. Umweltrelevante Belange sind jedoch auch in einem beschleunigten Planverfahren inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

##### Artenschutz

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben ist im Rahmen einer Artenschutzprüfung durch das Büro Mestermann, Büro für Landschaftsplanung, untersucht worden, ob gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eine unzulässige Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten eintreten kann. Die Auswertung des Fachinformationssystems „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ für das MTB 4114 „Oelde“, Quadrant 2 erbringt Hinweise auf das Vorkommen von 38 Arten (4 Fledermausarten, 32 Vogelarten und 2 Amphibien), die als planungsrelevant eingestuft sind.

Planungsrelevante Pflanzenarten werden nicht benannt. Die Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LINFOS) weist für den Planbereich und die weitere Umgebung keine weiteren Vorkommen planungsrelevanter Tier- oder Pflanzenarten aus. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG der häufigen und verbreiteten sowie der planungsrelevanten Vogelarten wird unter Berücksichtigung der nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen:

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen dürfen

dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.

- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Im Rahmen der Konfliktdanalyse konnte eine Betroffenheit für Fledermäuse nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG kann im Zusammenhang mit dem Vorhaben ausgeschlossen werden, wenn die folgenden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden:

- Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, ist, im Zuge der Abbrucharbeiten, die Dachkonstruktion der Garagenreihe behutsam von Hand abzunehmen, um alle Bereiche einsehen zu können, bevor der Abbruch erfolgt. Zudem sind die Garagen vor Beginn der Abbrucharbeiten durch fachkundiges Personal zu begehen, um ausschließen zu können, dass sich Fledermäuse oder Vögel darin befinden. Sollten Fledermäuse vorgefunden werden, ist der Bereich, in welchem sich die Tiere aufhalten, zu schonen und unverzüglich ein Fachgutachter einzuschalten. Das weitere Vorgehen erfolgt sodann nach Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde. Gegebenenfalls können die Fledermäuse kurzfristig eingesammelt und es kann für eine Zwischenhalterung der Tiere Sorge getragen werden, bis diese nach dem Anbringen geeigneter Ersatzquartiere wieder freigelassen werden können.
- Da der Ahorn im Osten des Plangebiets aufgrund der Ausprägung der Höhlung nicht als Winterquartier für die vorkommenden Fledermausarten geeignet ist, kann eine Beanspruchung zwischen November und Februar erfolgen. Im Falle nicht vermeidbarer Beanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung kontrolliert werden, ob der Höhlenbaum frei von einer Quartiernutzung durch Fledermausarten ist. Sollte diese Kontrolle Hinweise auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse liefern, sind ggf. Ersatzquartiere in Form von Fledermauskästen zu schaffen.
- Um einen dauerhaften Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, und damit ein Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, zu vermeiden, ist bei dem Nachweis eines besetzten Fledermausquartieres im Zuge der Abbrucharbeiten für Ersatz Sorge zu tragen. Je nach nachgewiesener Fledermausart sind Ersatzquartiere gemäß den Maßnahmensteckbriefen des MKULNV (2013) in ausreichender Anzahl und im räumlichen Zusammenhang anzubringen. Beispielsweise sind für den Verlust eines Gebäudeteils, der von Zwergfledermäusen genutzt wird, fünf Fledermaus-Flachkästen in der möglichst unmittelbaren Umgebung des verloren gehenden Quartieres anzubringen. Die Ersatzquartiere müssen vor dem Freilassen der zuvor eingesammelten Fledermäuse funktionsfähig sein.

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

### Schutzgebiete

Von der Planung sind keine geschützten Biotope, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, FFH- und Vogelschutzgebiete, RAMSAR-Gebiete, Naturparke, Nationalparke, Gebiete für den Schutz der Natur und sonstige Schutzgebiete gemäß Landschaftsinformationssammlung NRW betroffen.

### Bodenschutz

Gemäß Bodenkarte NRW stehen im Plangebiet Plaggensch-Böden an. Diese gelten als besonders schutzwürdig. Aufgrund der besonderen Bedeutung von Plaggensch als Archivboden wird ein Hinweis bezüglich des Umgangs mit Bodenfunden in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Zuge der Umsetzung der Planung kommt es zu einer Veränderung des Bodens und einer Erhöhung der Flächenversiegelung. Diese wird aufgrund der Planungsziele als unvermeidbar angesehen. Den Belangen des Gemeinbedarfs und des Wohnens wird ein Vorrang gegenüber den Belangen des Bodenschutzes eingeräumt.

Es gelten unabhängig davon die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten).

### Altlasten

Im Plangebiet sind bislang keine Altlasten bekannt.

### Kampfmittelbelastung

Im Plangebiet sind bislang keine Kampfmittel bekannt. Es gilt grundsätzlich, dass die Arbeiten sofort einzustellen sind und über das Ordnungsamt der Stadt Oelde oder die nächste Polizeidienststelle der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe (Bezirksregierung Arnsberg) zu verständigen ist, wenn bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden.

### Stadtklima und Luftreinhaltung

Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da mit dem geplanten Vorhaben keine signifikanten lokal- oder regionalklimatischen Veränderungen verbunden sind.

### Schutzgut Landschaft

Mit dem geplanten Vorhaben sind keine maßgeblichen Veränderungen der Landschaftsgestalt und des Landschaftsbildes verbunden.

### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Eine Beeinträchtigung von Kultur- und sonstigen Sachgütern findet nicht statt. Die Belange des Schutzgutes „Kultur- und sonstige Sachgüter“ werden nicht berührt.



### Immissionsschutz-Lärm

Bei den Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung ist mit keinen negativen Licht-, Luftschadstoff- und Lärmauswirkungen auf an das Plangebiet angrenzende Nutzungen zu rechnen.

Mit Beeinträchtigungen der Nutzungen im WA1 und WA2 durch Lärmimmissionen aufgrund der Nähe zu den südöstlich angrenzenden Beherbergungs- und Gastronomienutzungen ist nicht zu rechnen.

### Immissionsschutz-Geruch

In der nördlichen Nachbarschaft des geplanten Vorhabens befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung, deren Geruchsemissionen auf das Plangebiet einwirken.

Zur Feststellung der Immissionen wurde ein Geruchsgutachten erarbeitet.<sup>1</sup>

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bezogen auf den aktuellen Tierbestand der Betriebe die Immissionswerte der GIRL für Wohngebiete in Höhe von 10% der Jahresstunden im gesamten Plangebiet eingehalten werden.

Das Gutachten hat darüber hinaus untersucht, inwieweit Entwicklungsmöglichkeiten für die Betriebe im Kontext der geplanten Nutzungen bestehen. Hierzu wurde eine Verdopplung der Tierzahlen unterstellt.

Bei der fiktiven Berechnung läge in Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes die Geruchsbelastung in Höhe von bis zu 12% der Jahresstunden. Eine Belastung in dieser Höhe liegt in einem typischen Bereich für Wohngebiete am Rande zur freien Landschaft. Gesunde Wohnverhältnisse sind hier gegeben.

Die Bereiche sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

### Gewässerschutz/Grundwasserschutz

Innerhalb des Plangebietes und der näheren Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer, Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete. Unabhängig davon sind die folgenden Maßnahmen bei der Durchführung der Bauarbeiten zu beachten:

- Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen

Die genannten Maßnahmen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit wird dem Gewässerschutz im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ausreichend Rechnung getragen.

### Schutzgut Fläche

Die mit dem Vorhaben einhergehende Flächeninanspruchnahme wird aufgrund der fehlenden Nachverdichtungspotenziale in Oelde-Lette als unvermeidbar angesehen.

---

<sup>1</sup> Gutachten zu den landwirtschaftlichen Geruchsmissionen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 „Lette – Pflege- und Wohnquartier“ in Oelde; AKUS GmbH; Bielefeld; 24.03.2020

#### **4.9 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen**

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der Aufstellung eines Bebauungsplanes als erfolgt oder zulässig. Aufgrund der in § 13b BauGB enthaltenen Rechtsverweisung gilt diese Regelung auch für den Bebauungsplan Nr. 142. Daher entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird dadurch Rechnung getragen, dass Vorgaben zur Bepflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffen werden. Mit Festsetzungen bezüglich der Begrünung der Flachdächer im WA2, der Pflanzung von einem Baum je angefangene vier Stellplätze und der Begrünung der unbebauten Flächen / Vorgartenbereiche soll das Ortsklima verbessert und das Plangebiet ökologisch aufgewertet werden. Grundsätzlich sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen bebauten Flächen gemäß § 8 Abs. 1 BauO NRW 2018 zu begrünen oder zu bepflanzen. Schotter und Kunstrasenanteile stellen in diesem Zusammenhang keine Begrünung dar.

Die in Teilen in den Randbereichen vorhandenen Gehölzstrukturen werden im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB als zu erhalten festgesetzt.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine etwa 6 m breite Strauchhecke. Vorrangiges Ziel ist es, neben der Pflegeeinrichtung barrierefreie seniorenrechtliche Wohnungen zu schaffen. Die Errichtung der Wohnungen mit zugehörigen Wohnaußenbereichen steht dem Erhalt der Hecke in ihrer jetzigen Form entgegen. Da den Belangen des Wohnens in diesem Falle Vorrang eingeräumt werden soll ist beabsichtigt, die jetzige Hecke zu Gunsten der Wohnbebauung zu beseitigen. Als Ersatz für den Verlust der bestehenden Hecke soll eine Ersatzbegrünung entlang der Plangebietsgrenze in einer Breite von 2m erfolgen, die gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt ist.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte soll der nicht festgesetzte Vegetationsbestand nur außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) beseitigt werden.

#### **4.10. Sonstige ökologische Belange**

In den Bebauungsplan sind ergänzende Hinweise und Empfehlungen aufgenommen, die die allgemeine Berücksichtigung ökologischer Belange betreffen:

- Wasser- und Energieeinsparung,
- Nutzung umweltverträglicher Energietechniken,
- naturnahe Wohnumfeldgestaltung,
- Verwendung umweltverträglicher Baustoffe,
- Einbau einer Brauchwasseranlage für die Regenwassernutzung im Haushalt
- Bepflanzung der Grundstücke mit möglichst standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Bäume und Sträucher,
- Fassadenbegrünungen.

Die Hinweise sollen Anregungen bezüglich ökologischer Aspekte des Bauens geben; im Rahmen der Bauleitplanung sind diese im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB nicht festsetzbar.

#### 4.11 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes befinden sich keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler. Um den Belangen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege Rechnung zu tragen, beinhaltet der Bebauungsplan allerdings einen Hinweis, dass, wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.) entdeckt werden, die Entdeckung unverzüglich der Stadt Oelde oder der LWL-Archäologie für Westfalen anzuzeigen ist. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

#### 4.12 Sonstige Hinweise

Um der Informationspflicht umfassend Rechnung zu tragen, enthält der Bebauungsplan ergänzende Hinweise. Unter Hinweis 7 wird auf die Vorgartensatzung und die Entwässerungssatzung der Stadt Oelde hingewiesen. Unter Hinweis 8 wird klargestellt, dass die DIN-Normen EN 1717 in Verbindung mit 1988-100 sowie die DIN-Normen 18920, 18300 und 18915 beim Bauamt der Stadt Oelde in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten werden.

### 5. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

### 6. Flächenbilanz

<u>Gesamtfläche des Plangebietes</u>	ca. 6.609 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	ca. 5.572 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.037 m <sup>2</sup>

### 7. Kostenschätzung

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projektentwickler hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet.

### 8. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

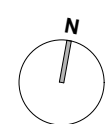
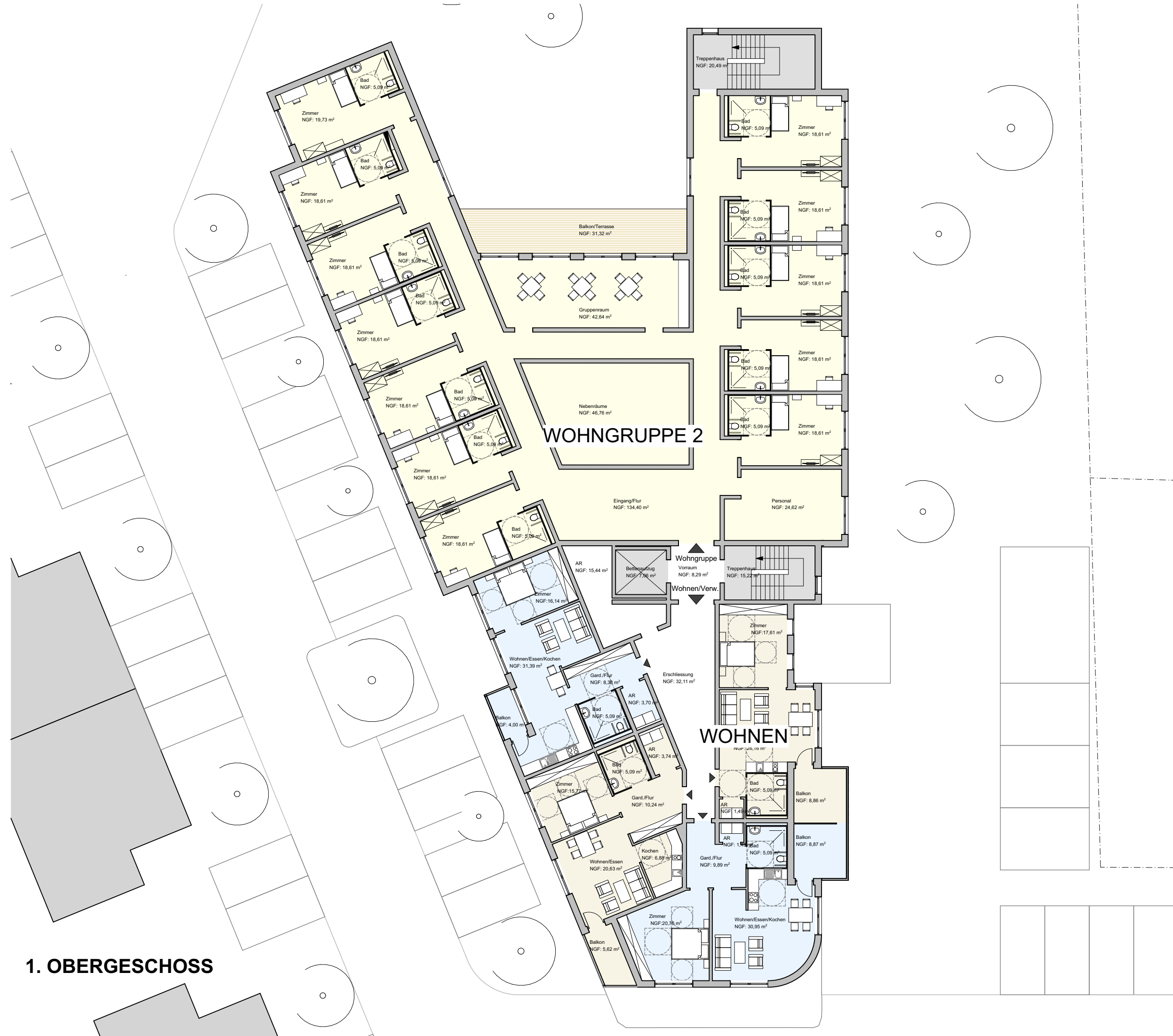
Vor dem Hintergrund der genannten Zielsetzung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen im Plangebiet und der Umgebung wird ein Verzicht auf das Vorhaben (Null-Variante) der Zielsetzung des Vorhabenträgers und der Stadt Oelde nicht gerecht. Bei einem Vorhabenverzicht könnte die aktuelle Bestandssituation mittelfristig erhalten werden. Gleichzeitig müsste, entsprechend des Bedarfs an sozialraumbezogenen Pflegewohngemeinschaften in der Region, eine solche an anderer Stelle in Oelde-Lette geschaffen werden. Geeignete Flächen zur Realisierung des Vorhabens im Rahmen einer Nachverdichtung stehen in Oelde-Lette aktuell nicht zur Verfügung.

Oelde, im Dezember 2020

In Zusammenarbeit mit der Stadt Oelde, Fachdienst für Planung und Stadtentwicklung

Hempel + Tacke GmbH  
Am Stadtholz 24-26  
33609 Bielefeld  
Tel.: +49 (0) 521-55 73 55 50  
Mail: [info@hempel-tacke.de](mailto:info@hempel-tacke.de)





**1. OBERGESCHOSS**



**H2o Architekten**  
 Hagemann + Nielsen - Hagemann  
 Partnerschaftsgesellschaft mbB

Rochusweg 70  
 33102 Paderborn  
 T: 05251 - 41 72 772  
 F: 05251 - 41 71 151  
 info@h2o-architekten.de  
 www.h2o-architekten.de

**ENTWURFSPLANUNG**

**Pflege- und Wohnquartier**  
 Hauptstraße 36-38  
 59302 Lette  
 Flur , Flurstück 22

**BAUHERR:**

First Retail Consult GmbH  
 Herforder Straße 76  
 33602 Bielefeld

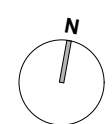
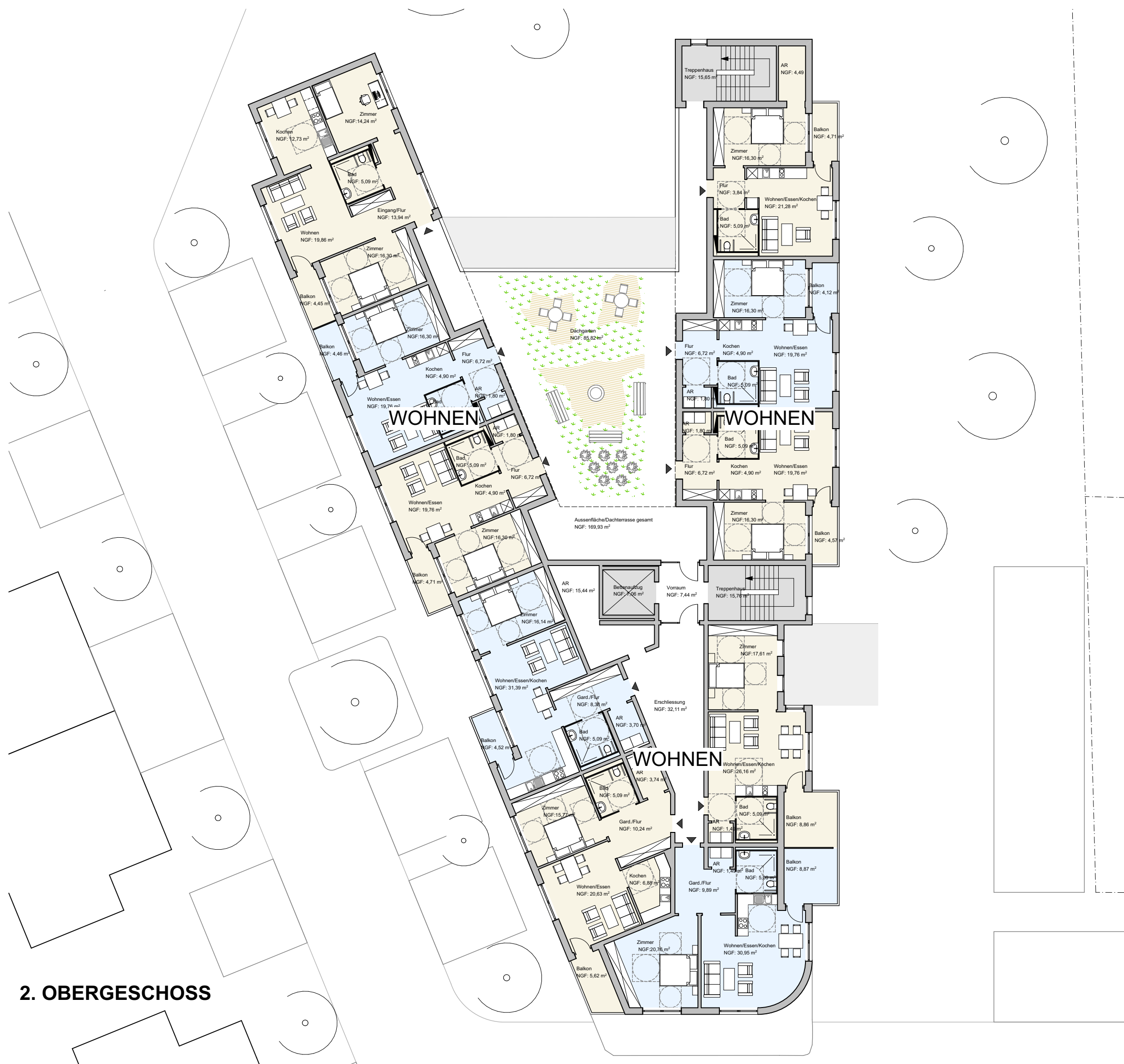
**BAUTEIL:**

**Pflege 1.OG**  
 Datum: 02.10.2020 1:200

Dem Planer verbleiben die Rechte, die ihm nach dem Urhebergesetz zustehen. Das in dieser Zeichnung Dargestellte ist urheberrechtlich geschütztes geistiges Eigentum der Planer, das nur mit dessen schriftlichen Einverständnis vom Bauherrn oder von Dritten verwendet werden darf. Bei Zuwiderhandlung treten die Regelungen vorgenannter Gesetze in Kraft.

PLAN - NR.  
**02**





**H2o Architekten**  
 Hagemann + Nielsen - Hagemann  
 Partnerschaftsgesellschaft mbB

Rochusweg 70  
 33102 Paderborn  
 T: 05251 - 41 72 772  
 F: 05251 - 41 71 151  
 info@h2o-architekten.de  
 www.h2o-architekten.de

**ENTWURFSPLANUNG**

**Pflege- und Wohnquartier**  
 Hauptstraße 36-38  
 59302 Lette  
 Flur , Flurstück 22

**BAUHERR:**

First Retail Consult GmbH  
 Herforder Straße 76  
 33602 Bielefeld

**BAUTEIL:**

**Pflege 2. OG**

Datum: 02.10.2020 1:200

Dem Planer verbleiben die Rechte, die ihm nach dem Urhebergesetz zustehen. Das in dieser Zeichnung Dargestellte ist urheberrechtlich geschütztes geistiges Eigentum der Planer, das nur mit dessen schriftlichen Einverständnis vom Bauherrn oder von Dritten verwendet werden darf. Bei Zuwiderhandlung treten die Regelungen vorgenannter Gesetze in Kraft.

PLAN - NR.

**03**

**2. OBERGESCHOSS**

## ANSICHT OST (EINGANG)



## ANSICHT WEST



**H2o Architekten**  
Hagemann + Nielsen - Hagemann  
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Rochusweg 70  
33102 Paderborn  
T: 05251 - 41 72 772  
F: 05251 - 41 71 151  
info@h2o-architekten.de  
www.h2o-architekten.de

### ENTWURFSPLANUNG

**Pflege- und Wohnquartier**  
Hauptstraße 36-38  
59302 Lette  
Flur , Flurstück 22

### BAUHERR:

First Retail Consult GmbH  
Herforder Straße 76  
33602 Bielefeld

### BAUTEIL:

**Pflege Ansichten Ost/West**

Datum: 02.10.2020 1:200

Dem Planer verbleiben die Rechte, die ihm nach dem Urhebergesetz zustehen. Das in dieser Zeichnung Dargestellte ist urheberrechtlich geschütztes geistiges Eigentum der Planer, das nur mit dessen schriftlichen Einverständnis vom Bauherrn oder von Dritten verwendet werden darf. Bei Zuwiderhandlung treten die Regelungen vorgenannter Gesetze in Kraft.

PLAN - NR.

**04**



## ANSICHT NORD



## ANSICHT SÜD



**H2o Architekten**  
Hagemann + Nielsen - Hagemann  
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Rochusweg 70  
33102 Paderborn  
T: 05251 - 41 72 772  
F: 05251 - 41 71 151  
info@h2o-architekten.de  
www.h2o-architekten.de

### ENTWURFSPLANUNG

**Pflege- und Wohnquartier**  
Hauptstraße 36-38  
59302 Lette  
Flur , Flurstück 22

### BAUHERR:

First Retail Consult GmbH  
Herforder Straße 76  
33602 Bielefeld

### BAUTEIL:

**Pflege Ansichten Nord/Süd**

Datum: 02.10.2020 1:200

Dem Planer verbleiben die Rechte,  
die ihm nach dem Urhebergesetz  
zustehen. Das in dieser Zeichnung  
Dargestellte ist urheberrechtlich  
geschütztes geistiges Eigentum der  
Planer, das nur mit dessen  
schriftlichen Einverständnis vom  
Bauherrn oder von Dritten verwendet  
werden darf. Bei Zuwiderhandlung  
treten die Regelungen vorgenannter  
Gesetze in Kraft.

PLAN - NR.

**05**



**H2o Architekten**  
 Hagemann + Nielsen - Hagemann  
 Partnerschaftsgesellschaft mbB

Rochusweg 70  
 33102 Paderborn  
 T: 05251 - 41 72 772  
 F: 05251 - 41 71 151  
 info@h2o-architekten.de  
 www.h2o-architekten.de

**ENTWURFSPLANUNG**

**Pflege- und Wohnquartier**  
 Hauptstraße 36-38  
 59302 Lette  
 Flur , Flurstück 22

**BAUHERR:**

First Retail Consult GmbH  
 Herforder Straße 76  
 33602 Bielefeld

**BAUTEIL:**

**Perspektiven 1**

Datum: 02.10.2020 o.M.

Dem Planer verbleiben die Rechte, die ihm nach dem Urhebergesetz zustehen. Das in dieser Zeichnung Dargestellte ist urheberrechtlich geschütztes geistiges Eigentum der Planer, das nur mit dessen schriftlichen Einverständnis vom Bauherrn oder von Dritten verwendet werden darf. Bei Zuwiderhandlung treten die Regelungen vorgenannter Gesetze in Kraft.

PLAN - NR.

**06**



**H2o Architekten**  
 Hagemann + Nielsen - Hagemann  
 Partnerschaftsgesellschaft mbB

Rochusweg 70  
 33102 Paderborn  
 T: 05251 - 41 72 772  
 F: 05251 - 41 71 151  
 info@h2o-architekten.de  
 www.h2o-architekten.de

**ENTWURFSPLANUNG**

**Pflege- und Wohnquartier**  
 Hauptstraße 36-38  
 59302 Lette  
 Flur , Flurstück 22

**BAUHERR:**

First Retail Consult GmbH  
 Herforder Straße 76  
 33602 Bielefeld

**BAUTEIL:**

**Perspektiven 2**

Datum: 02.10.2020 o.M.

Dem Planer verbleiben die Rechte, die ihm nach dem Urhebergesetz zustehen. Das in dieser Zeichnung Dargestellte ist urheberrechtlich geschütztes geistiges Eigentum der Planer, das nur mit dessen schriftlichen Einverständnis vom Bauherrn oder von Dritten verwendet werden darf. Bei Zuwiderhandlung treten die Regelungen vorgenannter Gesetze in Kraft.

PLAN - NR.

**07**





**H2o Architekten**  
Hagemann + Nielsen - Hagemann  
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Rochusweg 70  
33102 Paderborn  
T: 05251 - 41 72 772  
F: 05251 - 41 71 151  
info@h2o-architekten.de  
www.h2o-architekten.de

#### ENTWURFSPLANUNG

**Pflege- und Wohnquartier**  
Hauptstraße 36-38  
59302 Lette  
Flur , Flurstück 22

#### BAUHERR:

First Retail Consult GmbH  
Herforder Straße 76  
33602 Bielefeld

#### BAUTEIL:

**Perspektiven 3**

Datum: 02.10.2020 o.M.

Dem Planer verbleiben die Rechte, die ihm nach dem Urhebergesetz zustehen. Das in dieser Zeichnung Dargestellte ist urheberrechtlich geschütztes geistiges Eigentum der Planer, das nur mit dessen schriftlichen Einverständnis vom Bauherrn oder von Dritten verwendet werden darf. Bei Zuwiderhandlung treten die Regelungen vorgenannter Gesetze in Kraft.

PLAN - NR.

**08**

# **VORLÄUFIGE BAUBESCHREIBUNG**

zur Planung einer Pflegeeinrichtung mit zwei Wohngruppen, betreutem Wohnen, einer Tagespflege und einem Café  
Hauptstraße, Lette

Stand: 02-10-2020

## **Vorbemerkungen**

### 1. Allgemein

Grundlage der Gebäudegestaltung sowie der Gestaltung und Materialität der Außenanlagen sind die textlichen Festsetzungen des mit der Stadt Oelde abgestimmten Bebauungsplanes Nr.142 „Lette Pflege- und Wohnquartier“.

Die Fassadenmaterialien der einzelnen Gebäude im Bereich des Bebauungsplanes sind aufeinander abgestimmt. Es kommen gemäß den aktuellen Entwurfsunterlagen für die Fassaden maximal zwei Materialien für jedes Gebäude zur Ausführung. Weitere gestalterische Konkretisierungen erfolgen im Zuge der Genehmigungsplanung.

Grundlage dieser Baubeschreibung sind die Zeichnungen des städtebaulichen Entwurfes vom 02.10.2020.

### 2. Wärmeschutz

Die Gebäude werden mind. mit einem Energiestandard KFW 55 gemäß der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Energieeinsparverordnung geplant.

### 3. Energieversorgung

Es liegt noch kein Konzept für die Energieversorgung des Quartiers vor. Evtl. wird eine gebäudeübergreifende Wärmeerzeugung installiert. Je nach Wärmeschutzberechnung kommen auf den Flachdachflächen der Pflegeeinrichtung Solaranlagen zum Einsatz.

### 4. Änderungsvorbehalt

Die Ausführung des Gebäudes erfolgt nach den Werk- und Detailplänen. Maßliche Differenzen gegenüber den Eingabeplänen, die sich aus architektonischen oder bautechnischen Gründen ergeben, jedoch ohne Einfluss auf die Qualität und die Funktion dieses Gebäudes sind, bleiben vorbehalten.

Dies gilt auch für Konstruktions- und Ausführungsänderungen, die durch Änderungen der Bauvorschriften und DIN-Normen bedingt sind.

Änderungen, die keine Wertminderung bedeuten sowie Änderungen durch Weiterentwicklung, Abweichungen (z. B. aufgrund behördlicher Auflagen und Änderungen durch Genehmigungsbehörden) bleiben vorbehalten.

## **Pflegeeinrichtung**

### **1. Tragkonstruktion**

Die Pflegeeinrichtung wird in Massivbauweise errichtet. Nach bautechnischen Erfordernissen kommen überwiegend Kalksandstein und Stahlbeton zur Ausführung.

### **2. Außenwände**

Die Fassade der Pflegeeinrichtung erhält zwei unterschiedliche Materialien. Die Erdgeschossfassade bzw. in Teilen auch die Fassade des 1. Obergeschosses erhalten ein Sichtmauerwerk aus Vormauerziegeln im Farbton hellbeige/hellgrau. Die oberen Geschosse werden mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) mit heller Putzoberfläche ausgeführt.

### **3. Dachbekleidung**

Das Dach wird als Flachdach fachgerecht und gemäß statischen Erfordernissen ausgeführt (ggf. mit Kiesschüttung). Entwässerung über Gefälledämmung gem. Flachdachrichtlinien und Dacheinläufe. Die Attikaabdeckung erfolgt aus eloxiertem Aluminium.

### **4. Fenster, Türen**

Es sind hochwertige Kunststofffenster und -türen vorgesehen. Einige Tür- und Fensterelemente können als Aluminiumelement ausgeführt werden. Rahmenfarbe außen Grauton oder Branton (evtl. Holzoptik).

Die Außenfensterbänke bestehen aus Aluminium, Farbton weiß/grau o. eloxiert in Fensterfarbe.

### **5. Sonnenschutz**

Alle Fenster (ausgenommen für WC, Nebenräume, Treppenhäuser, Fluchttüren) werden mit einem außenliegenden Sonnenschutz versehen.

Alle Räume ausgenommen Gemeinschaftsräume (Gruppenräume, Versammlungsräume, Foyer, Café, Verwaltungsräume) und Flurfenster erhalten elektrisch betriebene Rollläden. Gemeinschaftsräume und Flurfenster erhalten elektrisch betriebene Raffstore (grau / anthrazit).

Die Notausgänge erhalten keinen Sonnenschutz.

### **6. Wohnungs-/ Hauseingangstüren**

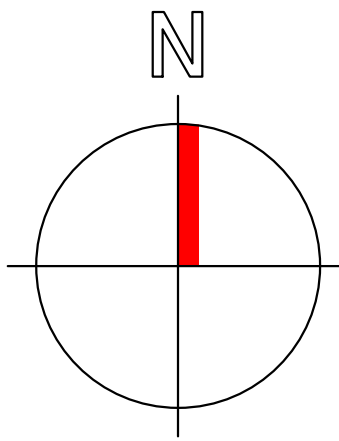
Die Außentür zum Windfang sowie die Haupteingangstür sind als elektrisch betriebene Glasschiebetür aus Aluminiumprofilen vorgesehen. Die Oberflächen werden entsprechend des Farbkonzeptes der Architekten bzw. nach Bemusterung festgelegt und beschichtet.

### **7. Balkonanlagen / Absturzsicherungen**

Die Balkone werden mit massiven Brüstungen verkleidet.

Brüstungsgeländer sowie Absturzsicherungen der bodentiefen Fenster werden aus verzinktem oder pulverbeschichtetem Stahl hergestellt (alternativ: transparente Absturzsicherung).





Fitnessbereich



**TEILBEREICH A:**  
Verbindliche Entwurfsdarstellung  
= Vertragsgebiet

**TEILBEREICH B:**  
Unverbindlicher städtebaulicher Entwurf

**Legende:**

-  Straßenbaum Buche
-  Straßenbaum Robinie
-  Strauch bis 8m div. Arten
-  Großsträucher div. Arten Wohnheim
-  Bodendecker kl. Sträucher
-  Hecke z.B. Buche
-  Wallhecke heim. Gehölze
-  Wallhecke Bestand erhalten
-  Begrünte Stellplätze z.B. Projekt-W
-  Gemüse und Kräuterbeet für Bewohner
-  Fitnessgeräte Festeinbau
-  Straßenbeleuchtung
-  Rasen
-  Pflanzflächen

Als Anlage zum städtebaulichen Vertrag  
(Anlage d)

Bauherr: REID GmbH & Co. Generationenpark Lette KG Herforder Str. 76, 33602 Bielefeld		
Planverfasser: Fon 0521.521.44.32 E-Mail info@kaiser-ingenieure.com		
		
Architekt: H2o Architekten Rochusweg 70, 33102 Paderborn		
Darstellung: Lageplan		
Grünflächengestaltungsplan Stand: 26.11.2020		Plan-Nr.: 1 v.1 Anlage Plan-Nr.: —
<b>Lette - Pflege- und Wohngemeinschaft</b>		B-Plan Nr.:
		Maßstab: M.d.L. 1:250 M.d.H.
		Bearb.: M. Vultter CAD.: M. Vultter
		Für die Richtigkeit:
Bauherr: Bielefeld, den	Architekt: Bielefeld, den	Baugenehmigungsbehörde:





**TEILBEREICH A:**  
Verbindliche Entwurfsdarstellung  
= Vertragsgebiet

**TEILBEREICH B:**  
Unverbindlicher städtebaulicher Entwurf

**Beteiligung gemäß §4 (1) Bau-GB**  
Der Anschluss an die Hauptstraße erfolgt in Absprache und mit Zustimmung von:

**Straßen.nrw**  
Anspruchspartner:  
Frau Pollmann 02541 742-359  
ina.pollmann@strassen.nrw.de

**Pflanzbeete – Entwurfsvorlage**  
Der vorliegende Plan beruht auf der mit der Stadt Oelde und Straßen NRW beschlossenen Planung.

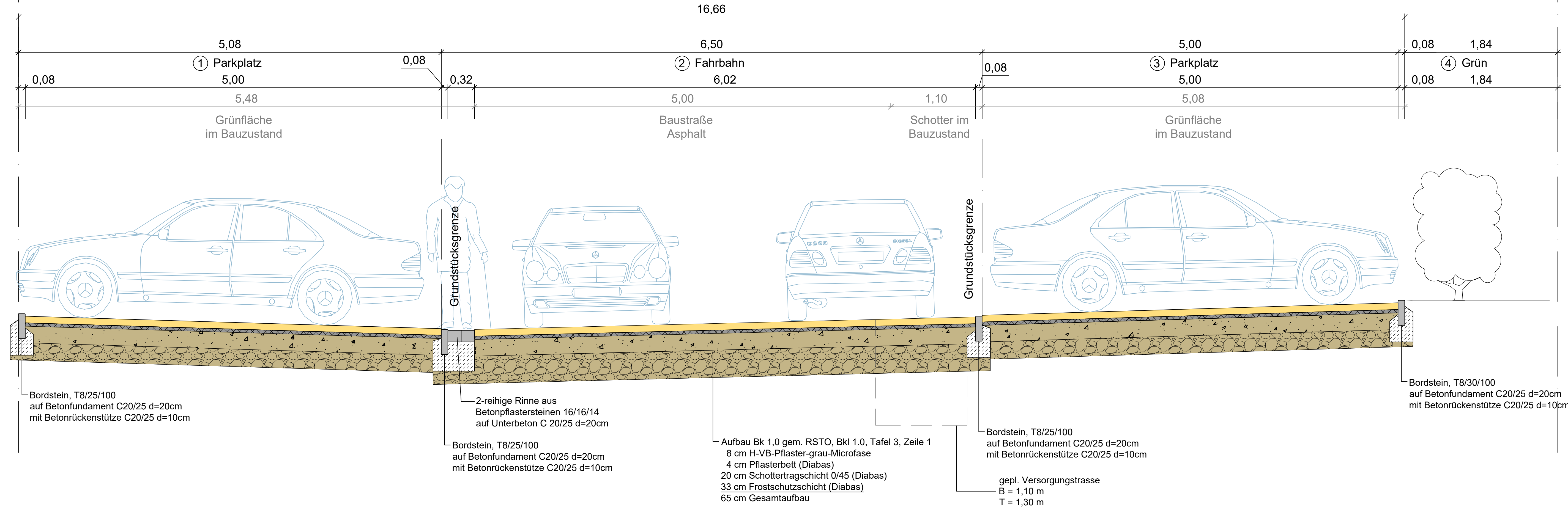
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich kurzfristig auf Grund von baulichen oder politischen Erfordernissen Änderungen ergeben, die eine Anpassung der Planung bewirken.

Die im Plan dargestellten Pflanzbeete müssen deshalb zukünftig nicht zwingend dem Ausbaustand in der Straße entsprechen.

Änderungen		Datum	Name
Bauherr: <b>REID GmbH &amp; Co. Generationenpark Lette KG</b> Herforder Str. 76, 33602 Bielefeld			
Planverfasser: Fon 0521.521.44.32 E-Mail info@kaiser-ingenieure.com			
Genehmigungsbehörde:		Stadt Oelde Ratsstiege 1	
Darstellung:			
<b>Lageplan</b>			
Entwurfsplanung Stand: 26.11.2020		Planungsphase: - Plan-Nr.: 1 v. 3	
Bezeichnung der Baumaßnahme: <b>Straßenplanung          Öffentliche Erschließungsstraße          Generationenpark Lette</b>		Anlage Plan-Nr.: - Maßstab: M.d.L. 1:250 M.d.H. Bearb.: U. Kaiser CAD.: M. Vuller Für die Richtigkeit: gez. U. Kaiser	
Bauherr: Bielefeld, den	Architekt: Münster, den	Baugenehmigungsbehörde:	



# Regelquerschnitt A-A



## Vorentwurf

Anderungen	Datum	Name

Bauherr:  
**REID GmbH & Co. Generationenpark Lette KG**  
 Herforder Str. 76, 33602 Bielefeld

Planverfasser:  
 Fon 0521. 521 44 32  
 E-Mail info@kaiser-ingenieure.com



Genehmigungsbehörde:  
**Stadt Oelde**  
 Ratsstiege 1

Darstellung:  
**Regelquerschnitt A-A**

**Entwurfsplanung**  
 Stand: 26.11.2020

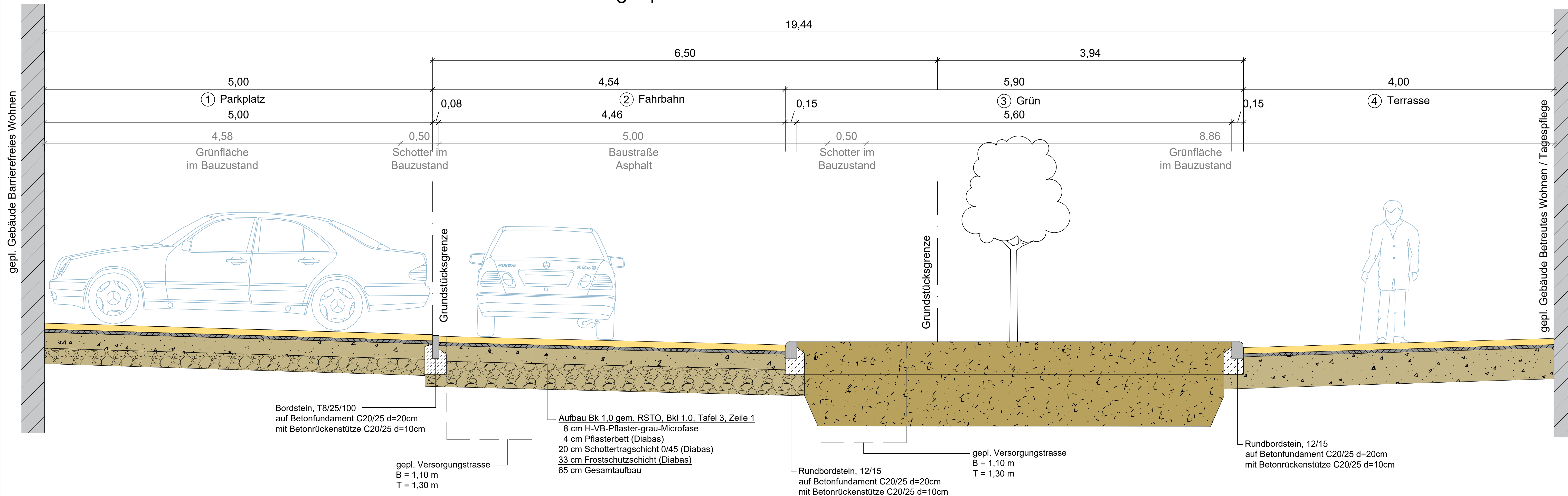
Planungsphase: -  
 Plan-Nr.: 2 v. 3

Bezeichnung der Baumaßnahme:  
**Straßenplanung**  
**Erschließungsstraße**  
**Generationenpark Lette**

Anlage: -  
 Plan-Nr.: -  
 Maßstab: M.d.L. 1:25  
 M.d.H. -  
 Bearb.: U. Kaiser  
 CAD.: M. Vullter  
 Für die Richtigkeit: gez. U. Kaiser

Bauherr: Bielefeld, den  
 Architekt: Münster, den  
 Baugenehmigungsbehörde:

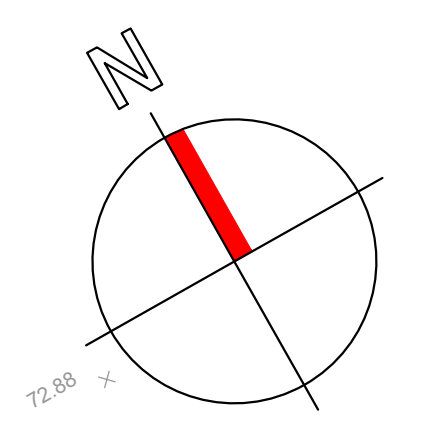
# Regelquerschnitt B-B



## Vorentwurf

Anderungen			Datum	Name
Bauherr: REID GmbH & Co. Generationenpark Lette KG Herforder Str. 76, 33602 Bielefeld				
Planverfasser: Fon 0521. 521 44 32 E-Mail info@kaiser-ingenieure.com				
Genehmigungsbehörde: Stadt Oelde Ratsstiege 1				
Darstellung: Regelquerschnitt B-B				
Entwurfsplanung Stand: 26.11.2020		Planungsphase: - Plan-Nr.: 3 v. 3		
Bezeichnung der Baumaßnahme:  Straßenplanung Erschließungsstraße Generationenpark Lette		Anlage Plan-Nr.: - Maßstab: M.d.L. 1:25 M.d.H. Bearb.: U. Kaiser CAD.: M. Vullter Für die Richtigkeit: gez. U.Kaiser		
Bauherr: Bielefeld, den	Architekt: Münster, den	Baugenehmigungsbehörde:		





Baufeldfläche für Wendehammer  
Breite 1,50m  
Länge 23,00m

gepl. Stauraum für RW  
Füllkörperrigole aus KU  
Speichervolumen: ca. 38m<sup>3</sup> > 35m<sup>3</sup>  
Geometrie: B 8,0m x T 8,0m x H 0,66m  
Rigole gegen Auftrieb sichern!  
Hersteller: Fa. Fränkische o. ä.

R1  
DN1000  
D 73,50  
S 71,88  
T 1,62

S3  
DN1000  
D 73,45  
S 71,62  
T 1,83

R2  
DN1000  
D 73,47  
S 71,92  
T 1,55

Rvorb.  
DN1000  
D 73,13  
S 71,68  
S 71,71  
S<sub>R1</sub> 71,73  
T 1,45

**TEILBEREICH A:**  
Verbindliche Entwurfsdarstellung  
= Vertragsgebiet

**TEILBEREICH B:**  
Unverbindlicher städtebaulicher Entwurf

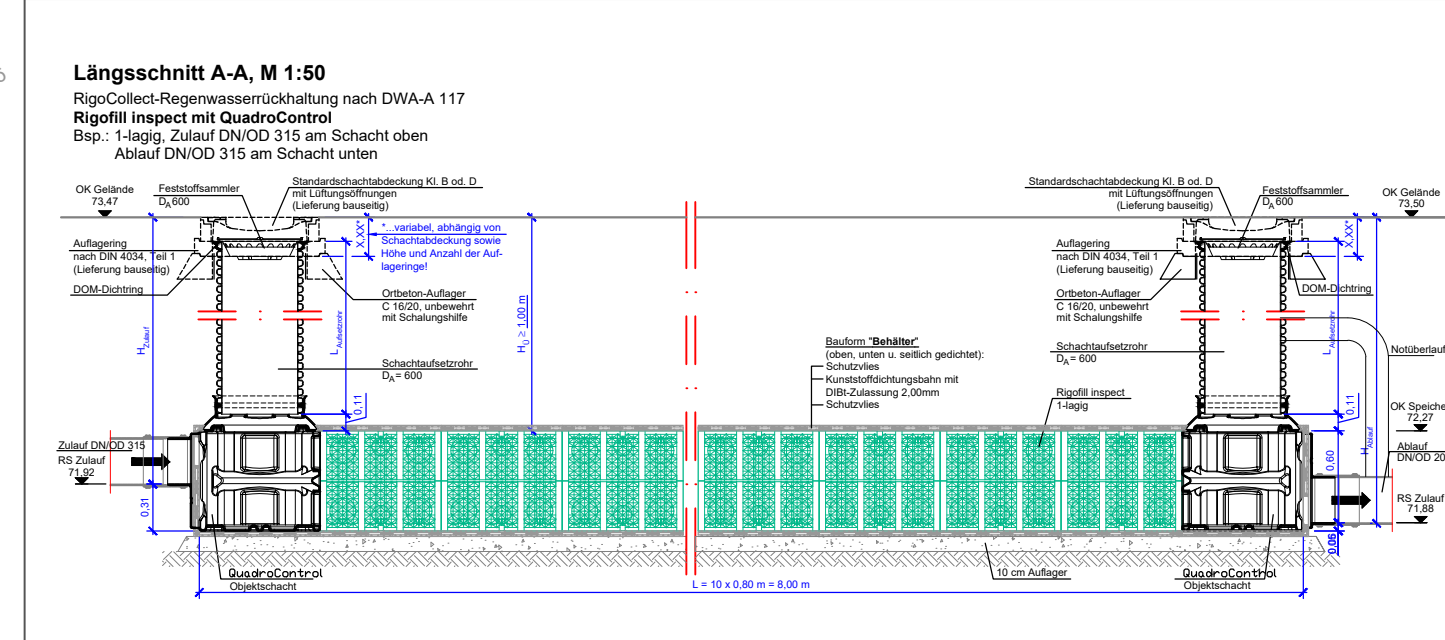
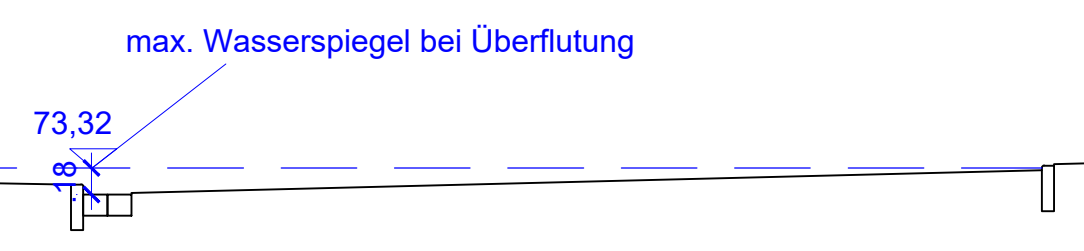
gepl. Staufläche zum Überflutungsschutz  
Fläche = 292 m<sup>2</sup>  
h = 0,12m i.M.  
V = 35,04m<sup>3</sup> > 34,5m<sup>3</sup>  
Details siehe hydr. Berechnung

R3  
DN1000  
D 73,21  
S 72,21  
T 1,00

S1  
DN1000  
D 73,60  
S 70,68  
T 2,92

R4  
DN1000  
D 73,55  
S 72,53  
T 1,02

Schnitt A-A  
Einstau bei Überflutung am Tiefpunkt  
M 1:50



### Reinigung / Spülung des Rigolenkörpers

Mittels Kanalspültechnik kann über den Tunnel von Rigifill Inspect die Rigole gespült werden. Das Spülwasser transportiert den Schmutz zum Kontrollschicht QuadroControl und wird dort abgefangen. Für Inspektion und Spülung ist der untere Tunnelabschluss zu nutzen!

Spüldruck ca. 60-120 bar (analog der Reinigung von Kanalspülmaschinen)  
Offene innere Gitterstruktur lässt den Spülstrahl hindurch. Die äußere Gitterstruktur lenkt den Strahl parallel zum Tunnel ab, wodurch der Schmutz in der Reihe bleibt und im Schacht abgesaugt werden kann.

Die Inspektorkammer fährt aus dem QuadroControl direkt in den Inspektionskanal von Rigifill Inspect.

Inspektionskanal  
Große Öffnungen der Tunnelinnenwand ermöglichen Inspektion des gesamten Rigolenraumes

Änderungen		Datum	Name
Bauherr: REID GmbH & Co. Generationenpark Lette KG Herforder Str. 76, 33602 Bielefeld			
Planverfasser: Fon 0521.521.44.32 E-Mail info@kaiser-ingenieure.com			
Genehmigungsbehörde:		Stadt Oelde Ratsstiege 1	
Darstellung:		Lageplan	
Entwurfsplanung Stand: 26.11.2020		Planungsphase:	-
		Plan-Nr.:	1
Bezeichnung der Baumaßnahme:  Kanalplanung Öffentliche Erschließungsstraße Generationenpark Lette		Anlage Plan-Nr.:	-
		Maßstab: M.d.L. 1:250 M.d.H.	
		Bearb.:	U. Kaiser
		CAD.:	M. Vultor
		Für die Richtigkeit: gez. U.Kaiser	
Bauherr: Bielefeld, den	Architekt: Münster, den	Baugenehmigungsbehörde:	



## Hydraulische Berechnung

### der äußeren Entwässerungsanlage (Neubau)

nach DIN 1986-100

im Zuge des geplanten Bauvorhabens

Errichtung eines Pflege und Wohnquartiers, Hauptstraße 36-38, 59302 Oelde-Lette

Gemarkung Oelde, Flur 24, Flurstück 22

Bebauungsplan Nr.

---

Hiermit übergeben wir, als Fachplanungsbüro für Wasserwirtschaft im Auftrag des Eigentümers gemäß den Vorgaben der Stadt Oelde und der DIN 1986-100 die Hydraulische Berechnung für das o.g. Bauvorhaben.

Einzelheiten gehen aus der beigefügten Anlage hervor.

Die formlose Hydraulische Berechnung reichen wir in .....-facher Ausfertigung ein.

#### **Veranlasser für die Hydraulische Berechnung / Auftraggeber / Bauherr**

Reid GmbH & Co. Generationenpark Lette KG  
Herdorder Straße 76, 33602 Bielefeld

#### **Architekt**

H2o Architekten PartGmbH  
Rochusweg 70, 33102 Paderborn

ars architekten gmbh  
Kanalstr. 91, 48147 Münster

## **Impressum**

### **Autor / Sachbearbeiter / Planer**

Dipl. Ing. (FH) Udo Kaiser

### **Name / Sitz des Planungsbüros**

KAISER INGENIEURE GmbH

Wilhelm-Bertelsmann-Straße 1

33602 Bielefeld

Fon 0521. 521 44 32

Fax 0521. 521 44 31

Email [info@kaiser-ingenieure.com](mailto:info@kaiser-ingenieure.com)

Internet [www.kaiser-ingenieure.com](http://www.kaiser-ingenieure.com)

### **Bezugsquellen / Fachliteratur / Technische Regelwerke**

VOB/B/C, ATV

DIN 1986-100: 2016-12

DIN EN 752

DIN EN 12056

DWA-A 118

KOSTRA - Atlas

© Copyright KAISER INGENIEURE GmbH 2020

Alle Rechte sind geschützt.

Diese Hydraulische Berechnung ist Eigentum der Ing.-Büro Kaiser Ingenieure GmbH.

Inhalt und Darstellung sind urheberrechtlich geschützt.

Sie darf ohne unsere Zustimmung weder vervielfältigt, gewerblich genutzt oder Dritten überlassen werden

## 1.0 Allgemeines

Für ein geplantes Wohn- und Pflegequartier in Oelde-Lette ist die Entwässerung zu planen. Nach Vorgabe des Kanalnetzbetreibers ist das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt dem Kanalnetz zuzuführen.

Im Folgenden werden die Kanalleitungen rechnerisch nachgewiesen sowie die notwendigen Rückhaltevolumina bestimmt.

## 2.0 Nachweis der Entwässerungsanlagen

### 2.1 Einzugsgebiet

Das geplante Baugebiet liegt in Oelde-Lette an der „Hauptstraße“.

Die künftige Bebauung soll aus einem Pflegeheim mit Wohngruppe und Tagespflege sowie mehreren Wohnhäusern (Doppelhäusern) bestehen.

Die gesamte Fläche umfasst ca. 6635 m<sup>2</sup>.

Derzeit besteht eine Planung in Form einer Vorplanung.

Die Fläche ist aufgrund der Topografie in die Neigungsgruppe 1 einzustufen.

Aufgrund der Vorplanung ergibt sich eine befestigte Fläche von insgesamt rd. 3550m<sup>2</sup>.

Die zukünftige Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen.

Die der Bemessung zugrundeliegenden Regenspenden sind aus dem DWD-Kostra-Atlas Rasterfeld Spalte 20 Zeile 44 (Entspricht Oelde) entnommen.

Die Vorflutkanäle bzw. Anschlusspunkte für den geplanten Schmutzwasserkanal liegen in der „Hauptstraße“ und haben folgende Parameter:

Schmutzwasser:

Hauptstraße

Schacht Nummer 335

Deckelhöhe: 73,59 müNN

Sohlhöhe: 70,66 müNN

Durchmesser: DN 200 Stz

Das anfallende Niederschlagswasser soll über den westlich des geplanten Erschließungsgebietes gelegenen RW-Kanal abgeleitet werden.

Die Vorflutkanäle bzw. Anschlusspunkte für den geplanten Regenwasserkanal liegen in dem Flurstück 120 westlich des Gebietes und haben folgende Parameter:

Regenwasser:

Flurstück Nr. 120

Schacht Nummer 420

Deckelhöhe: 73,13 müNN

Sohlhöhe: 71,68 müNN

Durchmesser: DN 800 B

## 2.2 Schmutzwasserkanal

Für den Nachweis des SW-Kanals gelten folgende Ansätze:

Für die Pflegeeinrichtung:

Derzeit liegt keine genaue Planung vor.

Erfahrungsgemäß liegt der Bemessungsabfluss für Schmutzwasser bei vergleichbaren Einrichtungen bei ca. 9 l/s.

Für die Doppelhausbebauung:

Für die Bemessung: 4 EW pro Doppelhaushälfte (DHH)

Spezifischer SW-Anfall: 150 l/(EW/d).

maximaler Stundenabfluss: 1/8 Qd

Fremdwasserzuschlag: 100% Weiterhin wird für die Bemessung des SW-Kanals der maximal zulässige Auslastungsgrad mit 90% angesetzt.

Für SW-Kanäle wird ein Minstdurchmesser von DN 200 –PVC-U (braun)- und für diesen Durchmesser ein Mindestgefälle von 5,0 ‰ vorgesehen (1/DN).

### **Schmutzwasseranfall**

6 DHH = 24 EW

$$Q_d = 150l/(EW \times d) \times 24 \text{ EW} = 3.600 \text{ l/d}$$

$$Q_h = 3.600 \text{ l/d} \times 1/8 \text{ d/h} = 450 \text{ l/h}$$

$$Q_{SW} = 450 \text{ l/h} / 3600 \text{ s/h} = 0,125 \text{ l/s}$$

zzgl. 100 % Fremdwasser:

$$Q_s = 0,125 \text{ l/s} \times 2 = \underline{0,25 \text{ l/s}}$$

zzgl. Anfall Pflegeeinrichtung 9 l/s

$$Q_s = 9,25 \text{ l/s}$$

### **Abflussmengen, Gefälle, Auslastung**

Bei Mindestgefälle 5‰ und DN 200 beträgt die Abflussleistung 16,7 l/s.

SW Anfall 9,25 l/s (90%). 100% entspr. 10,18 l/s << 16,7 l/s

Bei geplantem Gefälle von 5‰ überschreitet die Abflussleistung den tatsächlichen SW-Anfall erheblich.

Auflistung Kanalschächte / -haltungen siehe Anlage 2.

Die Sohliefen der geplanten SW-Kanalhaltungen liegen zwischen 1,85m bis 3,00m unter Gelände.

Damit werden Konflikte mit Regenwasserhaltungen oder Versorgungsleitungen vermieden. Im Bereich von Leitungskreuzungen SWK / RWK sind ausreichende Abstände sichergestellt.



## 2.3 Regenwasserkanal

Regenreihen gemäß KOSTRA-DWD siehe Anlage 1.

Die Niederschlagshöhen für das Rasterfeld Spalte 20, Zeile 44 sind über das Internet von der entsprechenden DWD-Seite heruntergeladen worden.

Entsprechend der zugehörigen Dokumentation sind die Niederschlagshöhen in Regenspanden umgerechnet worden.

Die Ergebnisse sind als Anlage 1 beigefügt.

### Ermittlung Regenwasserabfluss

Regenspende für Dachflächen  $r_{(5,5)} = 306,7 \text{ l/(sxha)}$

Regenspende für bef. Flächen  $r_{(10,2)} = 171,6 \text{ l/(sxha)}$

Fläche	m <sup>2</sup>	C	Q <sub>r</sub> (l/s)
A Dachflächen ( $r_{(5,5)}$ )	ca. 1.662,00	1,0	50,97
B Pflaster, geschl. Fugen	ca. 1.826,43	0,8	25,07
<b>Summe</b>	<b>3.488,43</b>		<b>76,04</b>

Bemessungsgrößen für den RW-Kanal:

Jährlichkeit: 2-jährig

Regendauer: 10 min

für Wohngebiete nach Tabelle 2 DWA-A118

$r_{10,2} = 171,6 \text{ l/(sxha)}$

Das anfallende Niederschlagswasser soll den Vorflutkanälen gedrosselt zugeführt werden (Berechnung s. 2.4).

Für RW-Kanäle wird ein Mindestdurchmesser von DN 300 –PVC-U (blau)- und für diesen Durchmesser ein Gefälle von 5,0 ‰ vorgesehen.

Der Auslastungsgrad wird mit 90% angesetzt.

Die Gesamtfläche des Erschließungsgebietes beträgt rd. 6635 m<sup>2</sup>.

Davon sind befestigte Fläche rd. 3550m<sup>2</sup>.

Der Versiegelungsgrad beträgt rd. 53%.

### **Abflussmengen, Gefälle, Auslastung**

Auflistung Kanalschächte / -haltungen siehe Anlage 3.

Die gesamte Länge des Kanalnetzes bis zum Entlastungsbauwerk beträgt rd. 126 m.

Bei einer Fließgeschwindigkeit von im Mittel 1 m/s beträgt die Fließzeit 126s.

Die Fließzeit ist kürzer als 10 min., daher wird als Bemessungsregendauer entsprechend dem Zeitbeiwertverfahren 10 min beibehalten.

$$A_{\text{bef}} = 3550\text{m}^2$$

$$Q_R = 60,92 \text{ l/s}$$

DN300, 5,0 ‰,  $Q_{\text{voll}}$ : 69,1 l/s

RW Anfall 60,92 l/s (90%). 100% entspr. 67,01 l/s < 69,1 l/s

Die Sohliefen der geplanten RW-Kanalhaltungen liegen so, dass Konflikte mit Schmutzwasserhaltungen vermieden werden. Im Bereich von Leitungskreuzungen SWK / RWK sind ausreichende Abstände sichergestellt.

#### **2.4 Regenrückhaltebecken**

Die Abflüsse aus dem Erschließungsgebiet werden dem vorhandenen RW-Kanal westlich des Plangebiets zugeführt.

Die maximale Einleitungsmenge soll 39 l/s nicht überschreiten.

Die Berechnungswassermenge mit 60,92 l/s überschreitet diesen Wert, daher wird der Abfluss dem Vorflutkanal gedrosselt zugeführt.

Die Berechnung der Rückhaltevolumina erfolgt entsprechend DWA A117.

Die Bemessung erfolgt für eine Jährlichkeit von  $n = 0,2$  entsprechend mit der Regenreihe mit der Wiederkehrzeit von  $T = 5$  aus den KOSTRA-Regenreihen.

Die Regenreihen sind als Anlage 1 beigefügt.

Die Drosselwassermenge wird mit 39 l/s angesetzt.

Die Berechnungen sind als Anlage 4 beigefügt.

Als Ergebnis ist das Volumen mit VRRB = rd. 35 m<sup>3</sup> vorzusehen.

Das RRB wird eine unterirdische Rückhaltung aus Rigolenfüllkörpern. Der Anschluss an das Kanalnetz erfolgt über das Entlastungs-/Drosselbauwerk R1.

### 3.0 Überflutungsschutz

Die Rückstauenebene liegt bei 73,21müNN (Schacht R3).

Sämtliche Entwässerungseinrichtungen unterhalb der Rückstauenebene sind durch geeignete Rückstausicherungen an die Entwässerung anzuschließen.

Dies gilt insbesondere für die Einrichtungen im Kellergeschoss.

Weiterhin ist entsprechend Abschnitt 14.9.3 der DIN 1986-100 die Differenzwassermenge zwischen dem 30-jährigen und dem 2-jährigen Bemessungsregen schadlos auf dem Grundstück zurückzuhalten.

Die Wassermenge bzw. das benötigte Volumen wird nach folgender Formel ermittelt:

$$V_{Rück} = \left( r_{(D,30)} \times A_{ges} - \left( r_{(D,2)} \times A_{abflusswirksam} \right) \right) \times \frac{D \times 60}{10000 \times 1000}$$

Für D werden 10 min angesetzt.

Aus der Tabelle unter 2.1.1 ergibt sich für  $A_{ges} = 3488,43 \text{ m}^2$  und für  $A_{abflusswirksam} = 3123,14 \text{ m}^2$ .

Mit  $R_{(10,30)} = 317 \text{ l/(sxha)}$ ,  $r_{(10,2)} = 171,6 \text{ l/(sxha)}$  ergibt sich

$$\mathbf{V_{Rück} = 34,194 \text{ m}^3 \text{ ca. } 34,5 \text{ m}^3}$$

Dieses Volumen von  $34,5 \text{ m}^3$  kann durch entsprechende Randeinfassungen in der Parkplatz- und Straßenfläche bereitgestellt werden (siehe Lageplan).

Das an den Entspannungspunkten austretende Niederschlagswasser ist durch entsprechende Oberflächenmodellierung dem Rückhalteraum zuzuführen.

## Anlage 1

Regenreihen, spenden KOSTRA-Atlas für Oelde

### Bemessungsregen RW-Kanal

$$R_{10,2} = 171,6 \text{ l/(sxha)}$$

### Regenreihe für das 5-Jährige Ereignis

Dauerstufe [min]	Regenspende [l/(sxha)]
5	306,7
10	225,0
15	181,7
20	155,0
30	121,2
45	92,5
60	75,5
90	54,8
120	43,5
180	31,5
240	25,0
360	18,2
540	13,2
720	10,5
1080	7,5
1440	6,0
2880	3,5
4320	2,7

## Anlage 2 SW-Netz

Schacht	Sohlhöhe	Haltung	Länge	DN	Gefälle
S1	70,68	S1-S2	67,20	200	10,0 ‰
S2	71,35	S2-S3	54,00	200	5,0 ‰
S3	71,62				

## Anlage 3

### RW-Netz

Schacht	Sohlhöhe	Haltung	Länge	DN	Gefälle
Rvorh.	71,68	Rv-R1	29,80	250	5,0 ‰
R1	71,88	R1-R2	8,00	-	5,0 ‰
R2	71,92	R2-R3	58,50	300	5,0 ‰
R3	72,21	R3-R4	65,70	300	5,0 ‰
R4	72,54				



Anlage 4  
Berechnung RRB



Oelde Lette

Ausgabe der Berechnungsgrundlagen Ausgabe der verwendeten Regenstaffel

15-Min-Regenspende 194.1 l/(s\*ha) Regenhäufigkeit N = 0.20/a  
 Maximal zulässige Wasserspiegellage Deckeloberkante + 0.00 m  
 Anzusetzende Mindestgeschwindigkeit V Minimum 0.30 m/s

Die Berechnung erfolgt mit konstantem Abflussbeiwert

Regenstufe	Zeitstufe	Regendauer	Regenspende
-	min	min	l/(s*ha)
1	1.0	5.00	306.7
2	1.0	10.00	225.0
3	2.0	15.00	181.7
4	2.0	20.00	155.0
5	3.0	30.00	121.2
6	5.0	45.00	92.5
7	6.0	60.00	75.5
8	9.0	90.00	54.8
9	12.0	120.00	43.5
10	18.0	180.00	31.5
11	24.0	240.00	25.0
12	36.0	360.00	18.2
13	54.0	540.00	13.2
14	72.0	720.00	10.5
15	4.0	35.00	105.9
16	4.0	40.00	95.1
17	5.0	45.00	86.3
18	5.0	50.00	79.0
19	6.0	55.00	72.8
20	6.0	60.00	67.5

Spitzenabflussbeiwerte für die 15-min-Regenspende 194.1 l/(s\*ha)

Anteil der Befestigten Fläche	Konstanten zur Ermittlung der Spitzenabfluss-Beiwerte bei einer mittleren Neigung des Einzugsgebietes von			
	unter 1 %	1 - 4 %	4 - 10 %	über 10 %
Prozent	Kz 1	Kz 2	Kz 3	Kz 4
0	0.108	0.306	0.456	0.558
100	0.940	0.960	0.960	0.970

## Ausgabe der Berechnungsgrundlagen des Kanalnetzes

## Zusammenfassung der Eingabedaten

Ausgabe der Berechnungsgrundlagen in Abhängigkeit vom Entwässerungsverfahren  
ohne Aussengebiete und übernommene Flutkurven (Bauwerkstyp 80 bzw. 81 s. o.)

Entwässerungsverfahren		Misch- system	Schmutzwas- serkanal	Regenwas- serkanal	Gesamt
Anzahl der Haltungen	[-]			3	3
Gesamtlänge der eingegebenen Haltungen	[m]			102	102
Gesamtes Kanalvolumen ( rund )	[m³]				
Einwohnerzahl	[-]				
Gesamteinzugsfläche	[ha]			0.660	0.660
Gesamte befestigte Fläche	[ha]			0.350	0.350
Mittlerer Befestigungsgrad	[-]			0.5300	0.5300
Gesamtes Häusliches Abwasser QH	über AE [l/s]				
Gesamtes Gewerbliches Abwasser QG	über AE [l/s]				
Gesamtes Fremdwasser QF	über AE [l/s]				
Gesamtes Schmutzwasser QS=QH+QG	über AE [l/s]				
Trockenwetterabfluss QT=QS+QF	über AE [l/s]				
Gesamtes Häusliches Abwasser QH	punktuell [l/s]				
Gesamtes Gewerbliches Abwasser QG	punktuell [l/s]				
Gesamtes Fremdwasser QF	punktuell [l/s]				
Gesamtes Schmutzwasser QS=QH+QG	punktuell [l/s]				
Trockenwetterabfluss QT=QS+QF	punktuell [l/s]				
Gesamtes Häusliches Abwasser QH	gesamt [l/s]				
Gesamtes Gewerbliches Abwasser QG	gesamt [l/s]				
Gesamtes Fremdwasser QF	gesamt [l/s]				
Gesamtes Schmutzwasser QS=QH+QG	gesamt [l/s]				
Trockenwetterabfluss QT=QS+QF	gesamt [l/s]				

Gesamtsummenwerte mit Außengebieten (Typ 81) und übernommenen Flutkurven (Typ 80)

Anzahl der Sonderbauwerke	1
Einwohnerzahl	0
Gesamteinzugsfläche	0.660 ha
Gesamte befestigte Fläche	0.350 ha
Gesamte durchlässige Fläche	0.310 ha
Mittlerer Befestigungsgrad	0.5300
Gesamtes Häusliches Abwasser QH	0.00 l/s
Gesamtes Gewerbliches Abwasser QG	0.00 l/s
Gesamtes Fremdwasser QF	0.00 l/s
Gesamtes Schmutzwasser QS=QH+QG	0.00 l/s
Trockenwetterabfluss QT=QS+QF	0.00 l/s

Kanal- und Hal- tungsnummer		Strasse bzw. Lagebezeichnung	Verf. /Typ	Längen Haltung Summe		Anfangsschacht Deckel Sohle		Endschacht Deckel Sohle		Teileinzugsgebiet AE BF NG M. PSI				Einzugsgebiet AE ARED	
(Nr)	(Nr)	(-)	(-)	(m)	(m)	(mNN)	(mNN)	(mNN)	(mNN)	(ha)	(%)	(-)		(ha)	(ha)
1	2	3	4 5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1	1	STRASSE	R P	100.00	100	92.00	90.500	90.00	87.035	0.66	53	HG	0.65	Knoten	1/R1
1	2	STRASSE	R P	1.00	101	90.00	87.035	90.00	87.000					0.66	0.35
1	1	Regenbecken Typ 61 Bauwerk	1											0.66	0.35
1	3	STRASSE	R P	1.00	102	90.00	87.500	90.00	87.400					Knoten	3/R3
1	1	Auslaufbauwerk Typ 90												Knoten	2/R4

Kanal- und Hal-		Profildaten			KB/	Konst. Zufl		TWA pro Einzelfläche				Aufsummiert		QR	max.	Regen	Vergl.-Rechnung		
tungsnummer		KZ	Breite/Höhe		KST	Art	GR.	D	QH	QG	QF	QS	QT	Krit.	QR	Ges.	Nr.	QR15	SQR15
(Nr)	(Nr)	(-)	(mm)	(mm)		(-)	(l/s)	E/ha	(l/s)	(l/s)	(l/s)	(l/s)	(l/s)	(l/s)	(l/s)	(Nr)		(l/s)	(l/s)
18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34		35	36
1	1	00	300		1.00									5.2	132.1	1		Knoten	1/R1
1	2	00	300		1.00									5.2	132.1	1		83.6	83.6
Regenbecken	Typ	61	Bauwerk		1													Knoten	3/R3
1	3	00	300		1.00									5.2	39.0	16		Knoten	39.0
Auslaufbauwerk	Typ	90																Knoten	2/R4

Kanal- und Hal-		max. Fließ-		Profil- IS		Volleistung		Bel. Erf.		Tr. Wetter		Mischwasser		FL. IP		Delta-	Wasserspiegel, Abs.			
tungsnummer		QM	Ges. Zeit	höhe	vorh.	QV	VV	grad	PH	VT	HT	VM	HM	Zu. erf.	HP	HP	Anfang	Ende	Krit	
(Nr)	(Nr)	(l/s)	(min)	(mm)	(%)	(l/s)	(m/s)	(%)	(mm)	(m/s)	(cm)	(m/s)	(cm)	(-)	(%)	(cm)	(mNN)	(mNN)	(-)	
37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	
1	1	132.1	0.6	300	34.65	194	2.7	68				2.93	18	-	16.17	-185	90.683	87.217	1/R1	
1	2	132.1	0.6	300	34.65	194	2.7	68				2.93	18	-	16.17	-2	87.217	87.183		
Regenbecken	Typ	61	Bauwerk	1															Knoten	3/R3
1	3	39.0	0.8	300	100.00	330	4.7	12				3.18	7	-	1.44	-10	87.569	87.469		
Auslaufbauwerk	Typ	90																	Knoten	2/R4



Berechnung mit konstantem Abflussbeiwert

Berechnung mit dem Sohlgefälle

Berechnungsliste für RRB

Nummer 1 STRASSE

Berechnung ohne Bauwerksdaten

	Bezeichnung		Einheit	Wert
Berechnungs- Grundlagen	Schmutzwasserabfluss	QS	l/s	0.00
	Trockenwetterabfluss	QT	l/s	0.00
	15-min-Regenspende	R15	l/(s*ha)	194.13
	Theor. Regenwasserzufluss	QR15	l/s	83.62
	Fliesszeit für QR15	TF	min	0.67
	Gesamteinzugsfläche	AE	ha	0.66
	Gesamte befestigte Fläche	Ared	ha	0.35
	Mittlerer Befestigungsgrad		-	0.53
	Mittl. Spitzenabflussbeiwert		-	0.00
	Kritische Regenspende		l/(s*ha)	0.00
Beckendaten	Vorhandenes Volumen	V	m <sup>3</sup>	0.0
	Konstanter Beckenabfluss	Qrab	l/s	39.0
Berechnungs- Ergebnisse	Erforderlicher Beckeninhalt	V	m <sup>3</sup>	31.7
	Massgebende Regendauer	T	min	15.00
	Vorhandene Fliesszeit bei T	TF	min	0.67
	Maximaler Beckenabfluss	QAB	l/s	39.0
	Theoretische Entleerungszeit	TE	h	0.23

Aufgestellt, Bielefeld den 20.07.2020



Dipl.-Ing (FH) Udo Kaiser

Prüfvermerk

# Anlage 7

## Vorgaben zur Kanaldatenerfassung im Rahmen von Privaterschließungen

### 01. Aufmaß

Die Lage der neu erstellten Kanäle ist im UTM ETRS Koordinatensystem zu erfassen.

Zu erfassen ist:

Der Mittelpunkt des Schachtdeckels

Die Deckelhöhe nach endgültiger Fertigstellung der Oberflächen

Die Sohlhöhe

Sollten Entwässerungsbauwerke vorhanden sein, welche die Größe eines Standard-schachtes überschreiten, so sind diese in ihrer Form und ihrem Ausmaß vollständig aufzumessen. Die ermittelten Aufmaße sind als Zeichnungsdatei im DXF-Format und zusätzlich als Koordinatenliste zu übergeben.

### 02. VERKEHRSSICHERUNG

Die Arbeiten werden zum überwiegenden Teil auf öffentlichen Verkehrsflächen durchgeführt. Der Arbeitsbereich ist so abzusichern, dass für den öffentlichen und den privaten Verkehr keine Gefährdungen entstehen. Die Vorschriften der StVO sind einzuhalten.

Notdienstfahrzeuge müssen zu jeder Zeit die Arbeitsstelle passieren können.

### 03. ARBEITSSICHERHEIT

Der Auftragnehmer hat alle einschlägigen Vorschriften der Unfallverhütung und der zuständigen GUV bzw. Berufsgenossenschaften zu beachten.

Alle erforderlichen Rettungsgeräte (jährl. überprüft), Gaswarngeräte (arbeitstäglich überprüft), Geräte für den Atemschutz und Anseilvorrichtungen (jährl. überprüft) sind ständig funktionsfähig und einsatzbereit auf den Fahrzeugen vorzuhalten und gemäß den gesetzlichen Bestimmungen einzusetzen.

Die persönliche Schutzausrüstung für Mitarbeiter, jährl. überprüft, (BG 126 und 117) ist nachzuweisen.

### 04. ANFORDERUNG AN DIE KANAL / SCHACHTREINIGUNG

Ziel der Kanalreinigung ist es, einen freien Rohrquerschnitt zu erhalten und Geruchs- und Gasbildung zu vermindern.

Die Reinigung ist so gründlich durchzuführen, dass sich keine Ablagerungen und haftenden Verunreinigungen mehr im Kanal und im Schacht befinden.

Die Schachtreinigung erfolgt durch Ausspritzen der Schächte mit Wasser.

Die Schmutzfänge sind zu entleeren. Das Räumgut ist gemäß den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen.

Die Reinigung darf der optischen Inspektion nicht mehr als einen Tag vorausgehen.

## 05. ANFORDERUNGEN AN DIE OPTISCHE KANAL- / SCHACHTINSPEKTION

Für die Kanal- / Schachtinspektion gelten alle sicherheits- und gewährleistungsrelevanten Angaben der vorangegangenen Vorbemerkungen.

Fahrzeuge sind mit zwei Personen zu besetzen. Beide Personen müssen Mitarbeiter des Auftragnehmers oder eines im Vorfeld benannten Nachunternehmers und zur Bedienung der eingesetzten Arbeitsgeräte in der Lage sein. Der schriftliche Nachweis über die Qualifikation des Personals ist mit den Angebotsunterlagen einzureichen.

Die optische Inspektion ist mit einer fahrbaren Kanalfernsehanlage durchzuführen. Die gesamte Anlage muss den Vorschriften gemäß VDE und DIN sowie den Unfallverhütungsvorschriften genügen.

Die Auflösung muss bei Farbkameras mindestens 300 Zeilen betragen. (Prüfung durch TO 5 – Universaltestbild, Anwendung nach DIN 25435 Teil 4).

Das Kamerasystem hat korrosionsbeständig, stoß- und vibrationsfest sowie wasserdicht (DIN 57165/VDE 0165) zu sein.

Während der gesamten Inspektionsdauer ist eine ausreichende Belüftung der Kanäle zur Gewährleistung einer uneingeschränkten Sicht durchzuführen.

Zusätzlich zur axialen Freisicht muss die Möglichkeit zur radialen Betrachtung gegeben sein. Es soll eine Kamera mit stufenloser Blickrichtung Verwendung finden (Blickwinkel min. 90 °) Während der gesamten Untersuchung hat der Geräteführer für eine ausreichende, reflexionsfreie Ausleuchtung der Kanäle und die seitenrichtige und aufrechte Lage des Fernsehbildes Sorge zu tragen.

Die Inspektion der Haltungen hat so zu erfolgen, dass Sohlschäden erfasst werden können. Gegebenheiten, die eine Untersuchung einzelner Kanalhaltung unmöglich machen, sind dem Auftraggeber unverzüglich zur Abstimmung weiterer Vorgehensweisen anzuzeigen.

In den Schächten sind Seitenzuflüsse (auch oberhalb der Fließsohle) zu erfassen.

Die Untersuchungsdaten für Haltungen und Schächte sind im Datenaustauschformat DWA M150 zu erstellen. Die Speicherung der Untersuchungsdaten erfolgt nach dem Kodiersystem für die optische Inspektion der DWA-M 149-2. neuester Stand 2013

Folgendes ist dabei zu beachten:

- Bei der Vergabe von Streckenschäden ist darauf zu achten, dass diese mit dem Steuerkürzel Anfang (A) und Ende (E) eingegeben werden. Die Streckenschäden sind numerisch aufsteigend zu nummerieren
- Streckenschäden beginnen erst > 1,00 Meter.
- Eine Eingabe von Muffenversätzen von 1,0 cm oder kleiner ist aus Rohrtoleranzgründen nicht erwünscht. Dies gilt auch bei der Eingabe von Axialverschiebungen. (Muffenspalt)
- Es ist bei der Untersuchung darauf zu achten, dass die jeweilige Haltung weitestgehend wasserfrei gehalten wird, so das ein abschwenken der Rohrsohle ohne Behinderung der Sicht möglich ist.
- Anschlussleitungen sollen gemäß der gültigen BFR Abwasser nummeriert und betitelt werden (Oberliegender Schacht – Kürzel aus Anhang A-1.2.2. – Durchnummerierung pro Haltung).

Elektronische Dateneinblendgeräte müssen Untersuchungsdatum, Inspektionsrichtung von Schachtnummer nach Schachtnummer, Profil, Nennweite, Rohrmaterial, Straßennamen,

Zählerstand der Aufnahme und Distanz zum Haltungsbeginn ständig auf dem Monitorbild anzeigen.

Schadenstexte sind in das Monitorbild solange einblenden, dass der volle Text bei laufender Wiedergabe gelesen werden kann. Die Texteinblendungen sind farblich so einzustellen, dass sie auf dem farbigen Bildhintergrund gut lesbar sind.

Als Ausrüstung werden erwartet:

Kameras und Beleuchtungseinrichtungen in Anpassung an die zu untersuchenden Nennweiten der Kanäle, Transport- und Führungseinrichtungen sowie 200 m Kabel mit Umlenkrollen, Längenmesseinrichtungen und elektronische Kabelaufspulwinden.

Belastbarkeit des Kabels einschl. der Verbindungsstücke 2000 N.

Genauigkeit der Längenmesseinrichtung +/- 10 cm.

## **06. ANFORDERUNGEN AN DIE DATENERFASSUNG UND DATENÜBERGABE**

Die optische Inspektion wird direkt durch Inaugenscheinnahme bei Begehungen ab DN 1000 oder entsprechenden Eiprofilen bzw. indirekt mit Hilfe einer Fernsehanlage durchgeführt.

Für die Schadensbeschreibung ist der Festwortkatalog nach DWA M 149-2 zu verwenden. Die Datenübergabe erfolgt im Datenaustauschformat DWA M150, hierbei ist die Angabe des Kürzelsystems (DWAM149-2:2013) unter der Feldposition HI005 zwingend erforderlich.

Die Ergebnisse der Kanaluntersuchung sind neben der Kameraaufzeichnung in Form von digitalen Daten auf dem Untersuchungsfahrzeug zu erfassen.

Zudem sind alle Abzweige, Stutzen, Werkstoffe und Querschnitte mit Profilhöhe- und Breite sowie sonstige Stammdaten zu erfassen. Es muss die Möglichkeit zur Abspeicherung freier Texte (z.B. Kommentarzeilen) in beliebiger Länge bestehen.

Die Kameraaufzeichnungen sind auf einer Festplatte zu übergeben, diese ist vom AN mitzuliefern.

Die Benennung in der Video-Tabelle soll folgendermaßen erfolgen:

„Haltungsname (obenliegender Schacht) Straßenname\_Datum\_Uhrzeit“

Die Daten sind so zu erstellen, dass eine problemlose Übernahme in das technische Informationssystem des Auftraggebers gewährleistet ist. Es ist zu beachten, dass sämtliche Leistungen, die im Zusammenhang mit digitaler Datenerfassung, Datenverarbeitung, Datenspeicherung und Datenausgabe stehen, kompatibel zum technischen Informationssystem des AG sein müssen.

Es handelt sich hierbei um das System „TIFFANY“ der DW Informationssysteme GmbH, Grünstraße 123, Schwerte, Tel. 02304-99674-0; E-Mail: [mailto: support@dw-i.de](mailto:support@dw-i.de)

Sollte es im Rahmen der Kamerauntersuchung erforderlich sein, neue Schachtnummern zu vergeben, ist das Nummerierungssystem des Auftraggebers zwingend zu beachten. Eine Schachtnummer setzt sich aus einer einstelligen Ortskennzahl und einer fünfstelligen Schachtnummer zusammen. Sowohl die Ortskennzahl als auch die Schachtnummer ist beim Auftraggeber zu erfragen.

## **07. Abrechnung**

Zur Ermittlung der Vermögenswerte für die Stadt Oelde sind die Herstellungskosten, getrennt nach RW-Kanal, SW-Kanal, MW-Kanal, Druckleitungen der entsprechenden Kanalarten, Rückhaltebecken, Sonderbauwerken, sowie Baustraßen und Endausbau mit Datum der Fertigstellung anzugeben.

## **08. SONSTIGE VERTRAGSBEDINGUNGEN**

Für alle Normen „oder gleichwertig“ gilt:

DWA – M 149-2 bis 5

Anforderung an die Fahrzeuge und Geräte gemäß ATV-DVWK-M 197 Fachschulung der Fahrzeugbesatzung, z.B. durch ATV-DVWK, TÜV



Stadt Oelde | Der Bürgermeister | 59299 Oelde

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen  
Regionalniederlassung Münsterland  
Postfach 1641  
48636 Coesfeld

Fachbereich	661
Auskunft erteilt	Frau Gottschlich
Zimmer	471
Telefon	0252272417
Telefax	02522 / 72 460
E-Mail	christina.gottschlich@oelde.de
Ihr Zeichen	54.03.90/Oelde/29/ML/ 4118
Ihr Schreiben vom	09.09.2020
Mein Zeichen	-
Datum	24.09.2020

### Rechtsverbindliche Bestätigung der Stadt Oelde zur Verwaltungsvereinbarung mit StraßenNRW

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Anbindung einer Erschließungsanlage an die Landesstraße L 806, Hauptstraße, Abschnitt 2, Station 0,835, innerhalb der Ortsdurchfahrt im Ortsteil Lette der Stadt Oelde, werden durch die Stadt Oelde, vertreten durch den Technischen Beigeordneten, Herrn Andre Leson, Ratsstiege 1, 59302 Oelde, folgende Obliegenheiten - vorbehaltlich der Projektumsetzung durch den Träger der Baumaßnahme - rechtsverbindlich bestätigt:

Die Stadt Oelde verpflichtet sich,

- die Gesamtkosten der Baumaßnahme nach dem Veranlassungsprinzip gemäß § 34 Straßen -und Wegegesetz NRW (StrWG NRW) zu tragen. Hierzu gehören auch die evtl. anfallenden Kosten für die notwendigen Änderungen bzw. Anpassung der Entwässerungsanlagen, die Verlegung oder Sicherung von vorhandenen Versorgungsleitungen, die Erstellung einer dauerhaften Fahrbahnmarkierung und die Beschilderung auf Anordnung der zuständigen Straßenverkehrsbehörde des Kreises Warendorf.
- dass die Entwässerung der Landesstraße L 806 durch die Anbindung der Erschließungsanlage nicht beeinträchtigt wird.
- die im Bereich der Einmündung erforderlichen Sichtdreiecke gemäß RAS 06 von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung oder anderweitiger Benutzung von mehr als 0,8 m Höhe -gemessen von der Fahrbahnoberkante- dauerhaft freizuhalten.

**Rathaus**  
Ratsstiege 1 | 59302 Oelde

**Jugendamt**  
Bahnhofstraße 23 | 59302 Oelde

**Kontakt**  
Telefon (0 25 22) 72-0  
Bürgerbüro (0 25 22) 72-1 20  
Telefax (0 25 22) 72-4 60  
E-Mail [online@oelde.de](mailto:online@oelde.de)  
Internet [www.oelde.de](http://www.oelde.de)

**Öffnungszeiten Rathaus**  
Montag-Freitag 8.00-12.00  
Dienstag 14.00-16.00  
Donnerstag 14.00-18.00

**Öffnungszeiten Bürgerbüro  
und InfoService**  
Montag-Freitag 8.00-12.00  
Dienstag 14.00-17.00  
Donnerstag 14.00-18.00  
Am 1. und 3. Samstag 10.00-12.00

**Bankverbindungen**  
Sparkasse Münsterland Ost  
IBAN DE52 4005 0150 0042 0019 66  
BIC WELADED1MST  
Volksbank eG  
IBAN DE76 4126 2501 5201 0067 00  
BIC GENODEM1AHL  
Commerzbank AG Oelde  
IBAN DE95 4784 0065 0852 6600 00  
BIC COBADEFFXXX 1

**Gläubiger-Identifikationsnummer**  
DE75ZZZ00000040426

- den Landesbetrieb Straßenbau von allen Ansprüchen Dritter, die sich auf die Anbindung der Erschließungsanlage an die L 806 stützen, freizustellen.
- den eventuell erforderlichen Grunderwerb durchzuführen und nach erfolgter Abnahme der Baumaßnahme (gem. VOB) kosten- und lastenfrei an den Straßenbaulastträger zu übertragen.
- vor der Bauausführung die Verkehrslenkung mit dem Straßenverkehrsamt des Kreises Warendorf, der Regionalniederlassung Münsterland und der Mastermeisterei Münster Münster abzustimmen und die erforderliche verkehrsrechtliche Anordnung einzuholen.
- den Beginn und die Beendigung der Bauarbeiten dem Landesbetrieb –Mastermeisterei Münster, Herrn Quebe, Tel.: 0251-38232-12, rechtzeitig anzuzeigen.
- die Bauausführung auf Grundlage des der Bestätigung beigefügten Lageplans – Lageplan Einmündungsbereich (Stand: 15.09.2020) - durchzuführen.
- nach Fertigstellung der Baumaßnahme die erforderliche Abnahme unter Beteiligung des Landesbetriebes sowie der Mastermeisterei Münster durchzuführen und die während der Gewährleistungsfrist aufgetretenen Mängel durch das ausführende Bauunternehmen aufgrund des Bauvertrages beseitigen zu lassen.
- Verunreinigungen der Fahrbahn auf der L 806, die durch die Baumaßnahme verursacht werden, unverzüglich zu beseitigen bzw. beseitigen zu lassen.

In Vertretung



---

Andre Leson  
Technischer Beigeordneter



---

Baugrunduntersuchung zum Bauvorhaben „Generationenpark Lette“

---

# Baugrunduntersuchung

zum Bauvorhaben  
„Generationenpark Lette“

Projekt-Nr.: 31210252

Neuss, den 07.06.2020



Baugrunduntersuchung zum Bauvorhaben „Generationenpark Lette“

<b>Baugrunduntersuchung zum Bauvorhaben „Generationenpark Lette“</b>	
<b>Untersuchungsobjekt:</b>	Neubau Generationenpark Hauptstraße 40 59302 Oelde-Lette
<b>Auftraggeber:</b>	Reid GmbH & Co. Generationenpark Lette KG Herforder Straße 76 33602 Bielefeld
<b>Architekt Kanalbau:</b>	Kaiser Ingenieure GmbH Wilhelm-Bertelsmann-Straße 1 33602 Bielefeld
<b>Auftragnehmer:</b>	GEOtec GmbH Mainstr. 123 41469 Neuss s.nell@geoteconline.de
<b>GEOtec Projektnummer:</b>	31210252
<b>Bearbeiter:</b>	Dirk Steins Sylvie Nell

Dieses Gutachten umfasst 33 Textseiten, 8 Tabellen und 6 Anlagen

Neuss, den 07.06.2020.

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Aufgabenstellung und gutachterliche Leistungen</b> .....	08
<b>2. Standortbeschreibung</b> .....	10
2.1. Allgemeine Standortbeschreibung .....	10
2.2. Geologischer und hydrogeologischer Überblick.....	10
2.3. Ingenieurgeologie .....	11
<b>3. Geländeuntersuchungen</b> .....	12
3.1. Allgemeines .....	12
3.2. Ergebnisse der Rammkernsondierungen.....	13
3.3. Ergebnisse der Rammsondierungen.....	14
<b>4. Laboruntersuchungen</b> .....	15
4.1. Allgemeines .....	15
4.2. Ergebnisse der chem.-analytischen Untersuchungen.....	17
4.3. Ergebnisse der bodenmechanischen Untersuchungen.....	21
<b>5. Untersuchungsergebnisse</b> .....	21
5.1. Bewertung Analytik .....	21
5.2. Bewertung Bodenmechanik .....	22
<b>6. Tragfähigkeit des Baugrundes und Baugrundverbesserungsmaßnahmen</b> .....	26
6.1. Erschließungsstraße .....	26
6.2. Unterkellerte Gebäude .....	27
6.3. Nicht unterkellerte Gebäude .....	28
<b>7. Verwendung des Aushubmaterials</b> .....	29



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>8. Gründungstechnische Folgerungen .....</b>	<b>29</b>
8.1. Gründungsart .....	29
8.2. Gründungstiefe, Bodenersatz .....	30
8.3. Grubensicherung .....	31
8.4. Belastung des Baugrundes .....	31
<b>9. Überwachung der Erd- und Gründungsarbeiten.....</b>	<b>31</b>
<b>10. Verdichtungsüberprüfung.....</b>	<b>32</b>
<b>11. Versickerung von Niederschlagwasser .....</b>	<b>32</b>
<b>10. Schlussbemerkung.....</b>	<b>32</b>

## Tabellenverzeichnis

	Seite
Tab. 1: Lagerungsdichte gleichförmiger, nicht bindiger Böden in Anlehnung an DIN 1054 .....	15
Tab. 2: Feststoffgehalte der Mischprobe „MP 1“ .....	18
Tab. 3: Eluatgehalte der Mischprobe „MP 1“ .....	19
Tab. 4: Zuordnungswerte für Boden der Güte Z0 gem. LAGA M20 (Feststoffwerte) .....	20
Tab. 5: Zuordnungswerte für Boden der Güte Z0 gem. LAGA M20 (Eluatwerte) .....	20
Tab. 6: Eigenschaften von Homogenbereich A1 / B1 in Anlehnung an DIN 18300 .....	24
Tab. 7: Eigenschaften von Homogenbereich B2 in Anlehnung an DIN 18300 .....	25
Tab. 8: Bodenkennwerte für den gründungsrelevanten Homogenbereich B2 .....	25

## Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Übersichtslageplan des Untersuchungsgeländes	
Anlage 2: Detaillageplan des Untersuchungsgeländes mit Ansatzpunkten der Sondierungen	
Anlage 3: Schichtenverzeichnisse der Sondierungen	
Anlage 4: Bohrprofile der Sondierungen	
Anlage 5: Prüfbericht	
Anlage 6: Siebanalyse	

## Literaturverzeichnis

- Grundbau- Taschenbuch, Ulrich Smoltczyk (Hrsg. u. Schriftl.), 5. Auflage, Ernst & Sohn Verlag für Architektur und techn. Wissenschaften GmbH, Berlin 1997
- Beuth Kommentare, Manfred Kany: „Baugrundaufschlüsse, Kommentar zu DIN 4021 bis 4023 und DIN 18196“, DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Beuth Verlag GmbH, Berlin 1997
- Werner-Ingenieur-Texte WIT; Dörken und Dehne: „Grundbau in Beispielen Teil 1“, 2. überarbeitete und erweiterte Auflage, Werner Verlag, Düsseldorf 1999
- Dachroth, „Handbuch der Baugeologie und Geotechnik“, 3. Auflage Springer Verlag, Berlin - Heidelberg - New York 2002
- DAfStb Stahlfaserbeton, 2012
- DIN 1054: „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1“, Berlin 2010
- DIN 1055-2: „Einwirkungen auf Tragwerke - Teil 2: Bodenkenngrößen“, Berlin 2010
- DIN 4020: „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2“, Berlin 2010
- DIN 4022: „Baugrund und Grundwasser – Bennen und Beschreiben von Boden und Fels“, Berlin 1987
- DIN 4023: „Geotechnische Erkundung und Untersuchung - Zeichnerische Darstellung von Bohrungen und sonstigen direkten Aufschlüssen“, Berlin 2006
- DIN 4095: „Baugrund; Dränung zum Schutz baulicher Anlagen; Planung, Bemessung und Ausführung“, Berlin 1990
- DIN 4123: „Ausschachtungen, Gründungen und Unterfangungen im Bereich bestehender Gebäude“, Berlin 2013
- DIN 4124: „Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten“, Berlin 2012



---

Baugrunduntersuchung zum Bauvorhaben „Generationenpark Lette“

---

- DIN 18123: „Baugrund, Untersuchung von Bodenproben – Bestimmung der Korngrößenverteilung“, Berlin 2011
- DIN 18134: „Baugrund – Versuche und Versuchsgeräte – Plattendruckversuch“, Berlin 2004
- DIN 18196: „Erd- und Grundbau - Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“, Berlin 2011
- DIN 18300: „VOB Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen - Teil C: Allgemeine Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV) – Erdarbeiten“, Berlin 2016
- DIN EN ISO 22475-1: „Geotechnische Erkundung und Untersuchung – Probenentnahmeverfahren und Grundwassermessungen – Teil 1: Technische Grundlagen der Ausführung“, Berlin 2007
- DIN EN ISO 22476-2: „Geotechnische Erkundung und Untersuchung - Felduntersuchungen - Teil 2: Rammsondierungen“, Berlin 2005
- Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.: „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, Hennef 2005
- Bezirksregierung Köln: „TIM-online“, Zeughausstraße 2-10, 50667 Köln

## 1. Aufgabenstellung und gutachterliche Leistungen

Der Bauherr und Investor, die Reid GmbH & Co. Generationenpark Lette KG, plant auf einem derzeit nicht bebauten Grundstück nord-westlich der Hauptstraße 40 in Oelde-Lette die Errichtung eines Generationenparks.

Auf dem ca. 6.600 m<sup>2</sup> großem Grundstück sollen nach aktueller Planung eine Wohngruppe mit 12 Plätzen und eine Tagespflegeeinrichtung untergebracht werden. Außerdem sollen drei Doppelhäuser (zweigeschossig) für barrierefreies Wohnen entstehen. Diese Funktion soll ein Komplex aus drei Gebäuden im Westen des Plangebiets beherbergen.

Ein Großteil der benötigten Parkplätze wird auf einer separaten Fläche im Osten angelegt. Die Planfläche soll über eine Erschließungsstraße von der Hauptstraße 40 im Osten befahrbar sein und im Norden in einem Wendehammer enden. Die zurzeit noch existierenden Garagen im Bereich der Erschließungsstraße sind in der bestehenden Planung zum Abbruch vorgesehen.

Zurzeit steht der Bebauungsplan allerdings noch am Anfang des Planverfahrens. Detaillierte Konstruktion- und Ausführungspläne sowie Angaben zu ankommenden Lasten liegen der GEOtec GmbH daher zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht vor, so dass für die weiteren Ausführungen folgende Gründungsannahmen vorausgesetzt werden:

- Die Kanalanschlüsse der einzelnen Bauteile werden im Trennsystem an einen Hauptsammler für Schmutzwasser und einen Hauptsammler für Regenwasser angeschlossen, welche unter der zu errichtenden Erschließungsstraße entstehen sollen.
- Die Gebäude werden größtenteils nicht unterkellert und auf einer bewehrten Sohlplatte in einer vom Tragwerkplaner noch anzugebenden Stärke mit umlaufenden Frostschutzschürzen gegründet.
- Die zu unterkellerten Gebäudeteile werden ebenfalls auf einer bewehrten Sohlplatte in einer vom Tragwerksplaner anzugebenden Stärke gegründet.

Die Gründungsebenen für Erdgeschoss-Fußboden-Oberkanten (EOFK), die Keller-Fußboden-Unterkanten (KFUK) und die Gründungsebenen der Fundamente liegen



dem zu unterzeichnenden Ingenieurbüro zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht vor.

Im Vorfeld der Baumaßnahme sind Untersuchungen bezüglich der Baugrundverhältnisse durchgeführt worden, um Kenntnisse über die Bodenverhältnisse, Bereiche eventueller Bodenverunreinigungen, Bereiche erhöhter Setzungsempfindlichkeit sowie die lokalen Grundwasserverhältnisse zu erlangen.

Im Rahmen der Untersuchungen zu diesem Gutachten wurde die GEOtec GmbH am 21.04.2020 mit fünf Rammkernsondierungen gem. DIN EN ISO 22475-1 beauftragt, um den Schichtenaufbau und die Grundwasserverhältnisse im Gründungsbereich bestimmen zu können. Die Rammkernsondierungen (RKS) wurden alle bis in eine Tiefe von maximal 5,00 m unter Geländeoberkante (u. GOK) ausgeführt.

Weiter wurden durch die GEOtec GmbH zur Überprüfung der Tragfähigkeit und Beurteilung der Durchführbarkeit der Gründung fünf schwere Rammsondierungen (DPH) bis in eine Tiefe von maximal 6,00 m u. GOK gem. DIN 4023 und DIN EN ISO 22476-2 durchgeführt. Die Rammkernsondierungen sollen hierbei Aufschluss über die im tieferen Untergrund anstehenden Sedimente und die Rammsondierungen Aufschluss über die Lagerungsdichte dieser Sedimente geben. Die Rammsondierungen (DPH) wurden im unmittelbarem Umfeld (s. Anlage 2) der Rammkernsondierungen (RKS) abgeteuft.

Da wir zunächst allerdings davon ausgegangen sind, dass die ganze Fläche bebaut werden soll, ist der Plan und die Erschließungsstraße auf die gesamte Fläche projiziert worden. Daher sind am 26.05.2020 vier weitere Rammkernsondierungen und Rammsondierung durch die GEOtec GmbH niedergebracht worden.

Neben den vorgenannten, geotechnischen Untersuchungen wurden mit dem gewonnenen Bodenmaterial weitere bodenmechanische und labortechnische Untersuchungen zur Überprüfung der Beschaffenheit und Eignung der gründungsrelevanten Bodenhorizonte durchgeführt.

Die durchgeführten Untersuchungen auf dem Untersuchungsgrundstück nordwestlich der Hauptstraße 40 in Oelde-Lette werden im Folgenden ausführlich dargestellt und beschrieben.



## **2. Standortbeschreibung**

### **2.1. Allgemeine Standortbeschreibung**

Bei dem zu untersuchenden Grundstück handelt es sich um eine ca. 6.600 m<sup>2</sup> große, bestehende Grünfläche nord-westlich der Hauptstraße 40 in Oelde-Lette. Der Stadtteil Lette liegt im Norden des Oelder Stadtgebietes

Die Stadt Oelde liegt im Osten des Kreises Warendorf und grenzt im Osten an den Kreis Gütersloh. Oelde unterliegt dem Regierungsbezirk Münster.

Das Untersuchungsgrundstück wird beim Amt für Geoinformationen und Kataster des Kreises Warendorf unter der Gemarkung Oelde (055292), Flur 24, Flurstück 22 geführt.

Als Bezugspunkt für die Einmessung der Sondierungsansatzpunkten wurde der Kanaldeckel 335 mit einer Geländehöhe von 73,59 Metern über Normalnull (m ü. NN) gewählt. Nach dem Höhennivellement liegt eine maximale Höhendifferenz nach Süd-Osten von ca. 0,76 m vor. Im Allgemeinen ist das Untersuchungsgrundstück als nahezu eben zu betrachten. Die mittlere Geländehöhe beträgt ca. 73,40 m ü. NN. Die topographische Lage ist den Lageplänen aus den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

### **2.2. Geologischer Überblick**

Regionalgeologisch liegt das Untersuchungsgebiet im Münsterländer Kreidebecken. In großen Teilen des Münsterlandes liegen die Kreide-Schichten unter einer meist sandigen Lockergesteinsschicht aus dem Eiszeitalter, die aus Flusssedimenten und eiszeitlichen Ablagerungen wie Grundmoräne oder Schmelzwassersanden besteht. Diese oberflächennahen Deckschichten, sofern sie nicht anthropogen überprägt sind, bestehen aus holozänen schluffigen Feinsanden (Geschiebesanden), die eine Mächtigkeit von ca. 8,00 m erreichen können.

Unterlagert werden diese holozänen Sedimente von pleistozänen Tonmergel-, Kalkmergel, Kalk- und Mergelsteinen des Erdmittelalters (überwiegend Oberkreide). Diese Gesteine liegen über einem Sockel aus gefalteten Gesteinen des Erdaltertums (Devon, Karbon, Zechstein).

Die sandigen Lockergesteine der Kreide und des Quartärs und der oberflächennahe Auflockerungsbereich der Festgesteine sowie die Kalksteine und Sandsteine in den Gebirgszügen der Umrandungen führen reichlich Grundwasser. Das Grundwasser des tieferen Untergrunds ist versalzt.

In den durchgeführten Sondierbohrungen wurde Grundwasser bei ca. 1,60 bis 2,00 m u. angetroffen. Ein wassergesättigter Zustand der anstehenden Böden kann nach lang anhaltenden, starken Niederschlägen ggfs. Bis zur Geländeoberkante in Form von Staunässe vorliegen.

Der Klufftgrundwasserstand in den Festgesteinen konnte aufgrund der geringen Eindringtiefe der Bohrungen nicht festgestellt werden. Der tiefer liegende Klufftgrundwasserspiegel hat jedoch für die Bebauung keine Bedeutung und kann somit vernachlässigt werden.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich außerhalb einer Wasserschutzzone. Hinweise zu Altablagerungen, Altstandorte und schädlichen Bodenveränderungen sind weder dem Kreis Warendorf noch der Stadt Oelde bekannt.

### **2.3. Ingenieurgeologie**

Bauwerksgründungen sind in sehr dicht gelagerten sandigen oder teilweise verfestigten Mergelsteinen der Oberkreide besonders vorteilhaft. Es können beliebige Gründungsarten gewählt werden. Die weitflächig verbreitete Grundmoräne und der Verwitterungslehm der Oberkreide-Schichten können als mäßig bis gut tragfähiger Baugrund beurteilt werden, wobei fachgerechte Erdarbeiten in diesen bindigen Schichten wichtig sind. Dies trifft auch für die nur gering bis mäßig tragfähigen Auenlehme und die stark schluffigen Auensande und Flugsande zu. Dünen- und fluviatilen Sande und Kiessande sind nach Verdichtung gut bis sehr gut tragfähig.

Die Bemessung der Fundamente und die zulässigen Bodenpressungen können entsprechend den Vorgaben und Bedingungen der DIN 1054 „zulässige Belastung des Baugrunds“ ermittelt werden. Das Untersuchungsgrundstück befindet sich außerhalb einer Erdbebenzone.



Einflüsse des örtlich und zeitweilig hochstehenden Grundwassers auf Bauwerke sind für die Bauplanungen zu berücksichtigen. Verwitterungstone der Oberkreide-Schichten können bei Austrocknung schrumpfen, so dass dadurch Schäden an darüber stehenden Bauwerken eintreten können.

### **3. Geländeuntersuchungen**

#### **3.1. Allgemeines**

Zur Ermittlung der lithologischen Zusammensetzung des Untergrundes wurden neun Rammkernsondierungen (RKS 50 mm) gem. DIN EN ISO 22475-1 abgeteuft. Diese Sondierungsbohrungen wurden alle bis in eine Tiefe von maximal 5,00 m u. GOK niedergebracht. Die Rammkernsondierungen RKS 1 bis RKS 3 und RKS 6 bis RKS 9 wurden im Gründungsbereich der neu zu errichtenden Bebauung niedergebracht. Die beiden Rammkernsondierungen RKS 4 und RKS 5 wurden auf der nördlich gelegen, optionalen Erweiterungsfläche abgeteuft. Die Bohransatzpunkte wurden nach ihrer Lage und Höhe auf dem untersuchten Grundstück eingemessen und in einen Lageplan der Bohransatzpunkte (Anlage 2) übertragen.

Die Beprobung des gewonnenen Bohrgutes erfolgte meterweise, bei Schichtwechsel oder bei organoleptischer Auffälligkeit gem. DIN EN ISO 22475-1. Die Ergebnisse sind in Anlehnung an die DIN 4023 in Form von Schichtenverzeichnissen (Anlage 3) mit Säulenprofilen (Anlage 4) dargestellt.

Zur Untersuchung des Baugrundes wurden zudem neun schwere Rammsondierungen (DPH 1 - DPH 9) nach DIN EN IO 22476-2 bis in eine Endteufe von maximal 6,00 m u. GOK (DPH 2) abgeteuft. Die Ansatzpunkte der Rammsondierungen DPH 1 bis DPH 9 sind numerisch den Rammkernsondierungsansatzpunkten zuzuordnen. Die Rammsondierungen liegen von den Rammkernsondierungen jeweils ca. 30 cm entfernt.

Die schweren Rammsondierungen zur Baugrunderkundung wurden mit einem Fallgewicht von 50 kg durchgeführt (schwere Rammsonde) um Lagerungsdichten und Bodenfestigkeiten interpretieren zu können. Die Ergebnisse der schweren Rammsondierungen werden in Schlagzahlen pro 0,10 m Eindringtiefe angegeben ( $N_{10}$ ). Die Schlagzahldiagramme der neun schweren Rammsondierungen wurden

gemeinsam mit dem Bohrprofil der benachbarten Rammkernsondierungen dargestellt, um einen direkten Vergleich der Schlagzahlen mit der Lithologie zu ermöglichen (Anlage 4).

### **3.2. Ergebnisse der Rammkernsondierungen**

Die Rammkernsondierungen RKS 1 bis RKS 3 und RKS 6 bis RKS 9 wurden im Gründungsbereich der neu zu errichtenden Bebauung niedergebracht. Die beiden Rammkernsondierungen RKS 4 und RKS 5 wurden auf der nördlich gelegen, optionalen Erweiterungsfläche abgeteuft.

Die Rammkernsondierung RKS 1 ist im Kiesbett (nicht als einzelner Homogenbereich ausgewiesen) einer Baumscheibe auf dem Parkplatz des Hotels Hartmann niedergebracht worden. Hier wurden Auffüllungen bis 1,40 m unter Geländeoberkante (u. GOK) erbohrt, die Bestandteile von Ziegelbruch und Bauschutt aufwiesen. Auch bei der Rammkernsondierung RKS 4 wurden bis in eine Teufe von 0,60 m u. GOK von Bauschutt detektiert. Dieser Auffüllungshorizont der RKS 1 und RKS 4 wird fortan als Homogenbereich A1 beschrieben.

Alle weiteren Bohransatzpunkte lagen im Grünbereich. Hier wurden keine Auffüllungshorizonte angesprochen. Bei den Bohrungen auf der Freifläche wurde ein ca. 1,00 – 1,40 m mächtiger, durchwurzelter Oberbodenhorizont aus teils schwach schluffigem Feinsande und Mittelsande angetroffen. Es handelt sich hierbei um den Homogenbereich B1.

In allen Fällen wurde bis zum Erreichen der Endteufe von maximal 5,00 m u. GOK ein quartär umgelagerter, homogener Geschiebeboden aus schwach grobsandigen, teils sehr schwach schluffigem Fein- und Mittelsand (Homogenbereich B2) detektiert.

In allen durchgeführten Rammkernsondierungen wurde Grundwasser bei ca. 2,00 m u. GOK angetroffen, wobei das Bohrloch nach Beendigung der Bohrung bereits wieder mit Grundwasser zufloss. Es ist ab ca. 1,50 m u. GOK mit Grundwasser zu rechnen. Bei hohem Grundwasserstand kann sich der Flurabstand auf unter 0,50 m u. GOK reduzieren. Die angetroffenen Untergrundverhältnisse auf dem gesamten Untersuchungsgelände ähneln sich stark.



Die durch die Bohrungen gewonnen Bodenproben wurden vor Ort durch Feldmethoden nach DIN EN ISO 22475-1 untersucht. Alle Bodenproben waren organoleptisch unauffällig.

Zur genaueren Klassifizierung und zur chemischen Bewertung des Bodenmaterials wurden zwei Mischproben aus den gewonnenen Bodenproben generiert. Die Mischprobe „MP 1“ beschreibt hierbei den angetroffenen durchwurzelteten Oberboden bis ca. 1,00 m u. GOK und die Probe „MP 2“ den tieferliegenden, quartären Geschiebesand.

Die Ergebnisse der Rammkernsondierungen sind den Schichtenverzeichnissen in Anlage 3 und den Bohrprofilen in Anlage 4 zu entnehmen. Die Ergebnisse der Laboruntersuchungen werden in Kapitel 4 wiedergegeben.

### 3.3. Ergebnisse der Rammsondierungen

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurden ebenfalls neun Rammsondierungen DPH in einem Abstand von maximal 30 cm zu den einzelnen Rammkernsondierungen mit einem schweren Rammsondiergerät (DPH gem. DIN EN ISO 22476-2) durchgeführt. Die Ansatzpunkte der schweren Rammsondierungen sind nummerisch den Rammkernsondierungsstandorten zuzuordnen (Bsp.: DPH 1 entspricht RKS 1).

Der Eindringwiderstand (Sondierwiderstand)  $N_{10}$ , der die erforderliche Schlagzahl der Eindringung der Sonde in den Boden pro 10 cm angibt, ist über die einzelnen Teufenbereiche in Schlagzahldiagrammen gem. DIN 4023 zeichnerisch dargestellt. Zum direkten Vergleich mit dem Bodenaufbau wurden die Schlagzahldiagramme mit dem zugehörigen Bohrprofil gemeinsam visualisiert.

Die Beschreibung der DPH-Ergebnisse erfolgt durch eine Nomenklatur in kompetente, dicht gelagerte Untergrundbereiche ( $N_{10} > 13$ ), d.h. gut bebauungsfähigen Untergrund mit genügender Standfestigkeit bzw. genügender Konsolidierung, in mittel dicht gelagerte Untergrundbereiche ( $N_{10} = 4 - 13$ ) und in inkompetente Untergrundbereiche ( $N_{10} < 4$ ). Die Standfestigkeit dieser Gründungsbereiche muss als gering oder ungenügend angesehen werden und bedarf in der Regel einer Nachverdichtung.



## Baugrunduntersuchung zum Bauvorhaben „Generationenpark Lette“

Die Bestimmung der einzelnen Lagerungsdichten anhand der ermittelten Schlagzahlen können der nachfolgenden Tabelle 1 entnommen werden.

Schlagzahl	Lagerungsdichte
$N_{10} = 0 - 1$	sehr locker
$N_{10} = 1 - 4$	locker
$N_{10} = 4 - 13$	mitteldicht
$N_{10} = 13 - 24$	dicht
$N_{10} \geq 24$	sehr dicht

**Tab. 1:** Lagerungsdichte gleichförmiger, nicht bindiger Böden in Anlehnung an DIN 1054

Die Rammsondierungen DPH 1 bis DPH 5 weisen im gründungsrelevanten Bereich bis zu einer Teufe von 2,00 - 3,50 m u. GOK überwiegend lockere Lagerungswerte auf.

Unterlagert werden diese oberen Bodenschichten bis zum Erreichen der Endteufe von 5,00 m bzw. 6,00 m u. GOK von mitteldicht bis dicht gelagerten Bodenschichten.

Da im gründungsrelevanten Bereich (ca. 2,00 m bis 3,00 m u. GOK) hauptsächlich Schlagzahlen von  $N_{10} < 4$  nachgewiesen werden konnten, kann hier eine fachgerechte Gründung nur durch eine bodenverbessernde Stabilisierung, eine Nachverdichtung oder durch einen Bodenaustausch ermöglicht werden.

Schlagzahlen, die mitteldichte bis dichte Lagerungswerte aufwiesen wurden erst in Teufen ab ca. 2,00 – 3,00 m u. GOK detektiert.

## 4. Laboruntersuchungen

### 4.1. Allgemeines

Zur Bodenklassifizierung und zur chemischen Bewertung des Bodenmaterials aus den gründungsrelevanten Untergrundbereichen wurden zwei Mischproben „MP 1“ und „MP 2“ aus den gewonnenen Bodenproben generiert und untersucht.

Die Mischprobe „MP 1“ beschreibt hierbei den angetroffenen stark durchwurzeltten Oberboden bis ca. 1,00 m unter Geländeoberkante. Dieser Bodenhorizont ist für die nicht unterkellerten Gebäudeabschnitte gründungsrelevant. Aufgrund des hohen

Organikanteils ist dieser Boden allerdings zur Bebauung ungeeignet und muss im Zuge der Neubebauung abgeschoben werden. Die Mischprobe „MP 1“ ist deshalb gemäß LAGA M20 (Boden) chemisch analysiert worden.

Zur Mischprobe „MP 1“ wurden folgende Proben zusammengeführt:

- Probe 1/1: Bohrgutansprache vor Ort bei Entnahme:  
Feinsand, starker Anteil organischer Beimengungen, schwach schluffig
- Probe 2/1: Bohrgutansprache vor Ort bei Entnahme:  
Feinsand, starker Anteil organischer Beimengungen, sehr schwach schluffig
- Probe 3/1: Bohrgutansprache vor Ort bei Entnahme:  
Feinsand, organische Beimengungen, schwach schluffig
- Probe 4/1: Bohrgutansprache vor Ort bei Entnahme:  
Sand, kiesig, geringer Anteil organischer Beimengungen, wenig Bauschutt
- Probe 5/1: Bohrgutansprache vor Ort bei Entnahme:  
Sand, organische Beimengungen, sehr schwach kiesig
- Probe 6/1: Bohrgutansprache vor Ort bei Entnahme:  
Feinsand, starker Anteil organischer Beimengungen, sehr schwach schluffig
- Probe 7/1: Bohrgutansprache vor Ort bei Entnahme:  
Feinsand, organische Beimengungen, schwach schluffig
- Probe 8/1: Bohrgutansprache vor Ort bei Entnahme:  
Feinsand, organische Beimengungen, schwach schluffig
- Probe 9/1: Bohrgutansprache vor Ort bei Entnahme:  
Sand, organische Beimengungen, schwach schluffig, sehr schwach feinkiesig

Die Mischprobe „MP 2“ besteht aus dem tieferliegenden quartären Geschiebesanden aus dem gründungsrelevanten Bereich von ca. 2,00 – 3,00 m u. GOK. Es wurden für „MP 2“ folgende Proben zusammengeführt:



- Probe 1/3: Bohrgutansprache vor Ort bei Entnahme:  
Feinsand, sehr schwach schluffig
- Probe 2/4: Bohrgutansprache vor Ort bei Entnahme:  
Feinsand
- Probe 3/3: Bohrgutansprache vor Ort bei Entnahme:  
Feinsand
- Probe 4/4: Bohrgutansprache vor Ort bei Entnahme:  
Feinsand, mittelsandig
- Probe 5/4: Bohrgutansprache vor Ort bei Entnahme:  
Feinsand, schwach mittelsandig
- Probe 6/4: Bohrgutansprache vor Ort bei Entnahme:  
Feinsand
- Probe 7/4: Bohrgutansprache vor Ort bei Entnahme:  
Feinsand, schwach mittelsandig
- Probe 8/4: Bohrgutansprache vor Ort bei Entnahme:  
Feinsand, mittelsandig
- Probe 9/4: Bohrgutansprache vor Ort bei Entnahme:  
Feinsand, schwach mittelsandig

#### **4.2. Ergebnisse der chem.- analytischen Untersuchungen**

Die Mischprobe „MP 1“ wurde zur chemischen Analyse nach LAGA Boden (M20) dem Umweltlabor Dr. Döring überstellt, um das Gefährdungspotential des Bodens für Mensch und Umwelt bestimmen zu können und im Vorfeld der Tiefbauarbeiten einen geeigneten Entsorgungsweg benennen zu können.

Die Ergebnisse der Laboruntersuchung im Feststoff und im Eluat können den nachstehenden Tabellen 2 und 3 entnommen werden.

## Baugrunduntersuchung zum Bauvorhaben „Generationenpark Lette“

Die für eine Einstufung relevanten Parameter sind fett gedruckt. Die Bewertung der Analyseergebnisse folgt im nächsten Kapitel.

Parameter	Einheit	MP 1
<b>Kohlenwasserstoffe</b>	(mg/kg)	9
<b>Cyanid</b>	(mg/kg)	0,12
<b>EOX</b>	(mg/kg)	0,5
<b>Arsen</b>	(mg/kg)	3,1
<b>Blei</b>	(mg/kg)	36
<b>Cadmium</b>	(mg/kg)	0,4
<b>Chrom</b>	(mg/kg)	6,0
<b>Kupfer</b>	(mg/kg)	17
<b>Nickel</b>	(mg/kg)	4,1
<b>Quecksilber</b>	(mg/kg)	< 0,1
<b>Thallium</b>	(mg/kg)	< 0,1
<b>Zink</b>	(mg/kg)	39
<b>PCB<sub>6</sub></b>	(mg/kg)	0,002
<b>Benzo(a)pyren</b>	(mg/kg)	0,031
<b>Naphtalin</b>	(mg/kg)	0,003
<b>PAK n. EPA</b>	(mg/kg)	0,381
<b>BTEX</b>	(mg/kg)	n.n.
<b>LHKW</b>	(mg/kg)	n.n.

Tab. 2: Feststoffgehalte der Mischprobe „MP 1“

EOX	=	extrahierbare organisch gebundene Halogene
TOC	=	gesamter organischer Kohlenstoff
PCB <sub>6</sub>	=	polychlorierte Biphenyle
PAK	=	polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe
BTEX	=	aromatische Kohlenwasserstoffe Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylol
LHKW	=	leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe
n.n	=	nicht nachweisbar

## Baugrunduntersuchung zum Bauvorhaben „Generationenpark Lette“

Parameter	Einheit	MP 1
pH-Wert	( -- )	8,2
el. Leitfähigkeit	( $\mu$ S/cm)	76
Phenol-Index	( $\mu$ g/l)	< 10
Cyanid	( $\mu$ g/l)	< 5
Arsen	( $\mu$ g/l)	< 2,0
Blei	( $\mu$ g/l)	2,3
Cadmium	( $\mu$ g/l)	< 0,2
Chrom	( $\mu$ g/l)	0,7
Kupfer	( $\mu$ g/l)	4,6
Nickel	( $\mu$ g/l)	1,1
Quecksilber	( $\mu$ g/l)	< 0,1
Zink	( $\mu$ g/l)	6,8
Chlorid	( $\mu$ g/l)	610
Sulfat	( $\mu$ g/l)	4.500

Tab. 3: Eluatgehalte der Mischprobe „MP 1“

Das beprobte Bodenmaterial war bei der Entnahme ausnahmslos, organoleptisch unauffällig. Dennoch wurde die Mischprobe „MP 1“ zur chemischen Beurteilung labortechnisch untersucht.

Die Mischprobe „MP 1“ wurde aus dem zur Baugründung ungeeigneten, durchwurzelteten Bodenbereich (Homogenbereich B1) generiert. Auf Grund des hohen Anteils organischer Beimengungen ist dieser Oberboden im Zuge der Baumaßnahme abzuschleifen und fachgerecht zu entsorgen.

Für die Verwertung von Aushubmaterial sind hier die Zuordnungswerte nach LAGA M20 für Boden ausschlaggebend.

In den nachfolgenden Tabellen 4 und 5 werden die zu Grunde gelegten Referenzwerte für Bodenmaterial der Güte Z0 wiedergegeben.

Im nachfolgenden Kapitel werden die Analysenergebnissen mit den Zuordnungswerten gemäß LAGA M20 für Boden abschließend bewertet.

Der ausführliche Prüfbericht ist in Anlage 5 anhängig.



## Baugrunduntersuchung zum Bauvorhaben „Generationenpark Lette“

Parameter	Einheit	LAGA Boden (M20) Z 0
Kohlenwasserstoffe	(mg/kg)	100
Cyanid, gesamt	(mg/kg)	1
EOX	(mg/kg)	1
Arsen	(mg/kg)	20
Blei	(mg/kg)	100
Cadmium	(mg/kg)	0,6
Chrom	(mg/kg)	50
Kupfer	(mg/kg)	40
Nickel	(mg/kg)	40
Quecksilber	(mg/kg)	0,3
Thallium	(mg/kg)	0,5
Zink	(mg/kg)	120
PCB <sub>6</sub>	(mg/kg)	0,02
Benzo(a)pyren	(mg/kg)	--
Naphtalin	(mg/kg)	--
PAK n. EPA	(mg/kg)	1
BTEX	(mg/kg)	< 1
LHKW	(mg/kg)	< 1

Tab. 4: Zuordnungswerte für Boden der Güte Z0 gem. LAGA M20 (Feststoffwerte)

Parameter	Einheit	LAGA Boden (M20) Z 0
pH-Wert	( -- )	6,5 - 9,0
el. Leitfähigkeit	( $\mu$ S/cm)	500
Phenol-Index	( $\mu$ S/l)	< 10
Cyanid	( $\mu$ g/l)	< 10
Arsen	( $\mu$ g/l)	10
Blei	( $\mu$ g/l)	20
Cadmium	( $\mu$ g/l)	2
Chrom	( $\mu$ g/l)	15
Kupfer	( $\mu$ g/l)	50
Nickel	( $\mu$ g/l)	40
Quecksilber	( $\mu$ g/l)	0,2
Zink	( $\mu$ g/l)	100
Chlorid	( $\mu$ g/l)	10.000
Sulfat	( $\mu$ g/l)	50.000

Tab. 5: Zuordnungswerte für Boden der Güte Z0 gem. LAGA M20 (Eluatwerte)

### 4.3. Ergebnisse der bodenmechanischen Untersuchungen

Zur Bodenklassifizierung und Bestimmung der Zustandsgrenzen des gründungsrelevanten Bodenhorizontes wurden die Mischprobe „MP 2“ generiert.

Die Körnungslinie „MP 2“ beschreibt den bautechnisch relevanten Bodenhorizont von ca. 2,00 m bis 3,00 m u. GOK. Entsprechend der Untersuchungen kann die Mischprobe „MP 2“ nach DIN 18196, Nomenklatur nach DIN EN ISO 14688 (früher DIN 4022) und Bodenklassen nach DIN 18300 (2019) wie folgt bezeichnet werden:

- gem. DIN 4022: enggestufter Sand (Kurzzeichen: SE)  
Mittelsand, feinsandig, grobsandig (fS, mS, gs') gem. DIN 4022  
Bodenklasse 3 (leicht lösbare Bodenart),  
Frostempfindlichkeitsklasse F1 (nicht frostempfindlich)  
Steifemodul  $E_s = 20 - 50 \text{ MN/m}^2$
- gem. DIN EN ISO 14688-1: FSa, MSa, gsa'

Durch die Bestimmung der Körnungslinie mittels Siebung gemäß DIN 18123 ist ebenfalls das Infiltrationsvermögen der Mischprobe „MP 2“ (Homogenbereich B2) bestimmt worden. Hierbei wurde ein Durchlässigkeitsbeiwert von  $k_f = 1,10 \times 10^{-4} \text{ m/s}$  ermittelt. Das heißt, dass der anstehende Boden kann im gründungsrelevanten Bereich von 2,00 m bis 3,00 m u. GOK als gut durchlässig eingestuft werden.

Die Aufteilung in Homogenbereiche und weitere bodenmechanische Kennwerte und Bodenklassifikationen zu den Homogenbereichen werden im nachfolgenden Kapitel genannt. Die Ergebnisse dieser bodenmechanischen Laborversuche (Bestimmung der Korngrößenverteilung gemäß DIN 18123) sind der Anlage 6 zu entnehmen.

## 5. Untersuchungsergebnisse

### 5.1. Bewertung Analytik

In den Tabellen 2 und 3 sind die Analysergebnisse der Mischprobe „MP 1“ bereits wiedergegeben worden. Eine Bewertung erfolgt im Folgenden sowohl nach den gesetzlich geltenden Prüfwerten der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung



für das Expositionsszenarium Kinderspielflächen als auch nach den Zuordnungswerten der LAGA Boden (M20, 2003).

Die chemisch-analytische Bodenuntersuchung zeigt bei der Mischprobe „MP 1(< 2 mm)“ in den Feststoffgehalten und in den Eluatgehalten keine Auffälligkeiten im Vergleich zu den Richt- und Grenzwerten der Güte Z0 gemäß LAGA M20 für Boden (2003).

Auf Grund der Analyseergebnisse ist eine Gefahr für Mensch, Umwelt und Grundwasser ist am Standort nicht zu besorgen.

## **5.2. Bewertung Bodenmechanik**

Durch den hohen Anteil an Organik sollte der durchwurzelte Oberboden (Homogenbereiche A1 und B1) abgeschoben werden, da hier aus gutachterlicher Sicht keine Gründung möglich ist.

Da die Schlagzahlen im gründungsrelevanten Bereich (ca. 2,00 m bis 3,00 m u. GOK – Homogenbereich: B2) hauptsächlich bei  $N_{10} < 4$  lagen, kann hier eine fachgerechte Gründung nur durch eine Stabilisierung (Zugabe von Zement und Kalk) oder durch einen Bodenaustausch ermöglicht werden.

Schlagzahlen, die mitteldichte bis dichte Lagerungswerte aufwiesen, wurden erst in Teufen ab ca. 2,00 m bis 3,50 m u. GOK detektiert. Dieser Untergrundbereich zeigt nur mäßig gute Gründungseigenschaften auf, wobei zu beachten ist, dass es sich hierbei um einen sehr enggestuften Sand handelt.

Im Folgenden werden die angetroffenen Bodenarten in Homogenbereiche in Anlehnung an die DIN 18300 beschrieben und ausgewiesen. Die Bodenmechanischen Kennwerte sind in diesem Fall größtenteils auf unsere jahrelangen Erfahrungen mit vergleichbaren Böden im Kreis Warendorf, im Raum Bielefeld und Münsterland zurückzuführen.

Prinzipiell handelt es sich hier um die Angabe von nachweisbaren Erfahrungswerten. Grundsätzlich sind die Größe der Bandbreiten und die Streuung der Kennwerte in der DIN 18300 nicht fest geregelt aber legitim.

---

Baugrunduntersuchung zum Bauvorhaben „Generationenpark Lette“

---

Bei dem Bauvorhaben „Generationenpark Lette“ handelt es sich um ein Bauwerk der Geotechnischen Kategorie GK 1 (einfache bauliche Anlagen und übersichtliche Baugrundverhältnisse) gemäß DIN 4020 handelt, sind nach DIN 18300 folgende Angaben ausreichend:

- Bodengruppe nach DIN 18196,
- Massenanteil Steine, Blöcke und große Blöcke,
- Konsistenz und Plastizität,
- Lagerungsdichte.

#### **Homogenbereich A1 / B1:**

In den Rammkernsondierungen RKS 1 und RKS 4 wurden im Oberboden bis maximal 1,40 m u. GOK Bestandteile von Ziegelbruch und Bauschutt detektiert. In den weiteren sieben Rammkernsondierungen (RKS 2, RKS 3 und RKS 5 bis RKS 9) wurden keine Fremdbestandteile nachgewiesen. Hieraus resultiert die Unterscheidung zwischen den Homogenbereichen A1 und B1. Ansonsten gleichen sich die Homogenbereiche A1 und B1.

Bei den Homogenbereichen A1 bzw. B1 handelt es sich um den organischen Oberboden. Da dieser Oberboden bis ca. 1,00 m u. GOK stark durchwurzelt ist, ist er für eine Überbauung nicht geeignet. Aus gutachterlicher Sicht muss dieser Homogenbereich abgeschoben und fachgerecht entsorgt werden.

Im Zuge der Baumaßnahme muss der organische Oberboden (Homogenbereich A1 bzw. B1) unter fachgutachterlicher Anleitung abgeschoben und wenn nötig durch Ersatzmaterial (Kalksteinbruch oder Recycling-Material) ersetzt werden.

Nicht benötigtes Aushubmaterial ist einer geeigneten Entsorgung zuzuführen. Aus diesem Grund wurde die Mischprobe „MP 1“ genommen und gemäß LAGA Boden (M20) analysiert.

Hierbei konnten keine schädlichen Bodenverunreinigungen nachgewiesen werden. Gemäß LAGA M20 entspricht der untersuchte Oberboden der Güte Z0.



## Baugrunduntersuchung zum Bauvorhaben „Generationenpark Lette“

Die Bodenmechanischen Eigenschaften dieses Homogenbereiches können der nachfolgenden Tabelle 6 entnommen werden.

Eigenschaften / Kennwerte	Homogenbereich A1 bzw. B1
Ortsübliche Benennung	Organischer Oberboden
Massenanteil Steine + Blöcke	< 5 M-%
Plastizitätszahl $I_p$	entfällt (nicht bindiger Boden)
Konsistenzzahl $I_c$	entfällt (nicht bindiger Boden)
Lagerungsdichte	locker
Bodengruppe	OH
organischer Anteil	< 10 M-%

**Tab. 6:** Eigenschaften von Homogenbereich A1 / B1 in Anlehnung an DIN 18300

### Homogenbereich B2:

Bei dem Homogenbereich B2 handelt es sich um den unterhalb des Oberbodens angetroffenen Geschiebesand, welcher bis zum Erreichen der Endteufe als ein Homogenbereich zusammengefasst werden kann.

Dieser unterlagernde Geschiebesand konnte bis in eine Teufe von ca. 2,00 m bis 3,50 u. GOK eine lockere Lagerung aufweisen, die auf geringe Baugrundeignung hinweist.

Der im Gründungsbereich von ca. 1,00 m bis 3,00 m u. GOK anstehende Homogenbereich B2 wird als stark setzungsempfindlich und schlecht tragfähig eingestuft. Er stellt einen wenig kompetenten Baugrund dar und muss unter Umständen unter fachgutachterlicher Anleitung ausgekoffert und durch Ersatzmaterial (Kalksteinbruch, Recycling-Material oder Flüssigboden) ersetzt werden.

Dieser Bodenhorizont wird als stark setzungsempfindlich und schlecht tragfähig eingestuft. Erst ab einer Teufe von 3,00 - 3,50 m u. GOK konnten hier überwiegend mitteldichte Lagerungswerte nachgewiesen werden.



## Baugrunduntersuchung zum Bauvorhaben „Generationenpark Lette“

Die bodenmechanischen Eigenschaften des Homogenbereiches B2 können der nachfolgenden Tabelle 7 entnommen werden.

Eigenschaften / Kennwerte	Homogenbereich B2
Ortsübliche Benennung	Feinsand, Mittelsand, schwach grobsandig
Massenanteil Steine + Blöcke	< 10 M-%
Plastizitätszahl $I_p$	entfällt (nicht bindiger Boden)
Konsistenzzahl $I_c$	entfällt (nicht bindiger Boden)
Lagerungsdichte	locker
Bodengruppe	SE
Dichte, erdfeucht	17 - 18 kN/m <sup>3</sup>
Korngrößenverteilung	siehe Anlage 6
undräßierte Scherfestigkeit	Entfällt (nicht bindiger Boden)
Wassergehalt $w$	< 35 %
organischer Anteil	0 – 3 M-%

Tab. 7: Eigenschaften von Homogenbereich B2 in Anlehnung an DIN 18300

Der nachstehenden Tabelle 8 können die geotechnischen Kennwerte (als Rechenwerte) für den gründungsrelevanten Bodenhorizont B 2 entnommen werden.

Bodenmechanische Kennwerte:	Ausgeprägt enggestufter Sand (SE)
Reibungswinkel ( $\varphi'$ )	30°
Wichte erdfeucht ( $\gamma$ )	17,0 kN/m <sup>3</sup>
Wichte wassergesättigt ( $\gamma_r$ )	19,0 kN/m <sup>3</sup>
Wichte unter Auftrieb ( $\gamma'$ )	9,0 kN/m <sup>3</sup>
Steifemodul ( $E_s$ )	30 MN/m <sup>2</sup>

Tab. 8: Bodenkennwerte für den gründungsrelevanten Homogenbereich B2

## 6. Tragfähigkeit des Baugrundes und Baugrundverbesserungsmaßnahmen

### 6.1. Erschließungsstraße

Die Hausanschlüsse sollen unterhalb der Erschließungsstraße an das öffentliche Kanalnetz an der Hauptstraße 30 im Trennsystem angeschlossen werden. Hierzu wird eine Gründungstiefe von 2,00 m bis 2,20 m unter Geländeoberkante vorgesehen. Da hier überwiegend schlechte Lagerungsdichten nachgewiesen werden konnten und dieser Bodenhorizont vornehmlich aus lockerem Feinsand besteht empfiehlt sich aus gutachterlicher Sicht hier der Einsatz von Flüssigboden, um eine dauerhafte Standfestigkeit gewährleisten zu können. Auf eine bauzeitliche Wasserhaltung wird hiermit hingewiesen.

Die für die Errichtung der Verkehrsoberflächen bautechnisch zu erreichenden Anforderungen an den Untergrund richten sich entsprechend nach den technischen Regeln. Neben der RStO sind u.a. die Vorgaben der ZTV E-StB in den jeweils gültigen Fassungen bindend.

Das Planum und der Oberbau sind hinsichtlich der benötigten Tragfähigkeit und ihres Verformungsverhaltens dem bestehenden Untergrund entsprechend zu konzipieren. Das zu erreichende Verformungsmodul ( $E_{V2}$  in MN/m<sup>2</sup>) und der Verdichtungsgrad (Dpr in %) richten sich nach der benötigten Bauklasse der Fahrbahn, insbesondere unter Beachtung der Nutzung durch schwere Nutzfahrzeuge.

Informationen über die benötigte Bauklasse liegen dem Gutachter nicht vor.

Aus gutachterlicher Sicht wird ein Aufbau gem. RStO 12 für die Belastungsklasse von 1,0 angeraten und eine Bauklasse gem. RStO 01 der Kategorie IV angeraten.

Für die Frostschutzschicht ein Verformungsmodul von  $E_{V2} = 45$  MN/m<sup>2</sup> und für die Asphalttragschicht ein Verformungsmodul von  $E_{V2} = 120$  MN/m<sup>2</sup> auf der Oberkante Planum nachzuweisen.

Die weiteren Anforderungen an die Wasserhaltung und den Einsatz von Flüssigboden werden im nachfolgenden Kapitel präzisiert.



## 6.2. Unterkellerte Gebäude

Wie aus den Bohrprofilen und Rammsondierdiagrammen zu entnehmen ist, steht in 2,00 bis teilweise 3,50 m u. GOK ein lockerer Geschiebesand und somit ein gering tragfähiger Baugrund an. Im Falle einer Unterkellerung handelt es sich hierbei um die Gründungsebene der Sohlplatten. Aus gutachterlicher Sicht sind notwendigerweise baugrundverbessernde Maßnahmen zu ergreifen.

Die in diesem Teufenbereich anstehenden Feinsande stehen unter Grundwasser. Eine offene Wasserhaltung über einen bauzeitlichen Kiessand- oder Schotterflächenfilter (Kiessand 0/32, Kalksteinschotter 0/45 bzw. eine äquivalente Mischung oder Bodenart; Stärke ca. 0,20 m bis ca. 0,30 m) in Verbindung von Pumpensämpfen ist vorzuhalten.

Das Material des bauzeitlichen Kiessand- oder Schotterflächenfilters ist nur mit einem leichten Flächenrüttler zu verdichten, wobei der darunterliegende Boden in seiner Struktur nicht zu stören ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass dynamische Beanspruchungen der anstehenden feinsandigen Böden einen Porenwasserüberdruck im Boden bewirken, wodurch die Tragfähigkeit stark herabgesetzt wird (es entsteht ein sogenannter „Matratzeneffekt“).

Informationen über die benötigte Bauklasse liegen dem Gutachter nicht vor.

Für die Frostschuttschicht ist ein Verformungsmodul von  $E_{V2} = 45 \text{ MN/m}^2$  und für die Oberkante Planum ist ein Verformungsmodul von  $E_{V2} = 120 \text{ MN/m}^2$  nachzuweisen.

Aus gutachterlicher Sicht empfiehlt sich eine Bodenstabilisierung des gründungsrelevanten Bodenhorizontes durch die Zugabe von Bindemitteln wie Zement oder Kalk mit anschließender lagenweiser Nachverdichtung.

Eine Überprüfung des Trag- und Verformungsverhaltens des Planums, der Frostschuttschicht und der Tragschichten des Oberbaus sollte bei Bauausführung mittels Lastplattendruckversuchen gutachterlich überprüft werden. Des Weiteren sollten bei der geplanten Baumaßnahme neben der ausreichenden Mächtigkeit des Oberbaus (insbesondere der Tragschichten) der verwendete Flüssigboden gemäß den Güte- und Prüfbestimmungen des RAL Gütezeichens 507 (RAL-GZ 507) geprüft

sein und gem. DIN 18134 ein Verformungsmodul von  $E_{V2} = 45 \text{ MN/m}^2$  aufweisen können.

### **6.3. Nicht unterkellerte Gebäude**

Unter den Sohlplatten ist durch einen Bodenaustausch eine Tragschicht in einer Stärke von mindestens 0,80 m herzustellen.

Als Bodenaustauschmaterial ist nicht rolliges (Feinkornanteil  $< 5 \text{ M.-%}$ ), stark durchlässiges (Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f > 1 \times 10^{-4} \text{ m/s}$ ), kapillarbrechendes und verdichtungsfähiges Lockergesteinsmaterial (z.B. Kiessand 0/32, Grubenkies, Sand, Glasschaum, Kalksteinschotter 0/45 bzw. raumbeständiges und umweltverträgliches Recycling-Material oder Glasschaum) in Lagenstärken bis maximal 0,30 m einzubringen und mit einem geeigneten Verdichtungsgerät bis auf mindestens 100 % Proctordichte zu verdichten, wobei der darunter liegende Boden in seiner Struktur nicht zu stören ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass dynamische Beanspruchungen der anstehenden rolligen Böden einen Porenwasserüberdruck im Boden bewirken, wodurch die Tragfähigkeit stark herabgesetzt wird (es entsteht ein sogenannter „Matratzeneffekt“).

Werden gleichkörnige Sande als Austauschboden verwendet, ist als oberste Lage eine mindestens 0,15 m starke Schicht aus Kiessand 0/32 oder Schotter 0/45 einzubauen, um die geforderten Verdichtungswerte erreichen zu können.

Bei Verdichtungsüberprüfungen durch Lastplattendruckversuche ist auf der Oberkante der Tragschicht der Betonsohle ein  $E_{V2}$ -Wert von mindestens  $60 \text{ MN/m}^2$  zu erreichen. Die geforderte Verdichtung ist durch Lastplattendruckversuche nachzuweisen.

Es wird in diesem Zusammenhang auf die Überwachung der Erd- und Gründungsarbeiten durch die GEOtec GmbH hingewiesen.

Sollten seitens des Sohlplattenherstellers abweichende Anforderungen an die Tragschicht unter der Gebäudesohle gestellt werden, so ist die GEOtec GmbH zu informieren.



Ist der Einbau von Recyclingstoffen vorgesehen, ist dies im Vorfeld der Baumaßnahme mit den zuständigen Genehmigungsbehörden abzustimmen.

## **7. Verwendung des Aushubmaterials**

Der oberste Homogenbereich ist bis ca. 1,00 m u. GOK stark durchwurzelt und aufgrund seines hohen Anteils an organischen Beimengungen für eine dauerhafte Bebauung nicht geeignet. Der unterlagernde Fein- und Mittelsand ist allerdings aufgrund der schlechten Lagerungswerte auch nur bedingt tragfähig. Die angetroffenen Bodenschichten wurden durch die GEOtec GmbH vor Ort beprobt. Die Bodenproben waren alle organoleptisch absolut unauffällig. Der organische Oberboden (Homogenbereich A1 bzw. B1) ist durch die Probe „MP 1“ analytisch gemäß LAGA Boden (M20) untersucht worden.

Der beim Aushub anfallende, organische Oberboden ist als Füll- bzw. Auffüllmaterial im Bereich der Arbeitsräume aufgrund seiner schlechten Baugrundeigenschaften nicht geeignet. Das Aushubmaterial ist nur für die Außenanlagen zu verwenden oder abzufahren und fachgerecht als Z0-Material zu entsorgen.

## **8. Gründungstechnische Folgerungen**

### **8.1. Gründungsart**

Im Untersuchungsareal soll eine Wohngruppe mit 12 Plätzen und eine Tagespflegeeinrichtung untergebracht werden. Außerdem sollen drei Doppelhäuser (zweigeschossig) für barrierefreies Wohnen entstehen.

Die Anschlusskanäle und unterkellerte Gebäudeabschnitte liegen im Grundwasserschwankungsbereich und müssen entsprechend gegen drückendes Grundwasser geschützt werden. Derzeit ist eine Unterkellerung allerdings nicht vorgesehen.

Auf eine Ausführung von Frostschutzschürzen bei den Sohlplatten darf in keinem Fall verzichtet werden. Zudem sollte unter den Sohlplatten bis mindestens 0,80 m unter GOK eine Schicht aus frostunempfindlichem Lockergesteinsmaterial eingebaut werden.



Zur Vermeidung eines Aufstaus von Sicker- und Schichtwasser in der Tragschicht sind Dränagen gemäß DIN 4095 zu verlegen. Die Dränagen sind von den Sohlplattenrändern mit einem seitlichen Überstand unter einem Druckausbreitungswinkel von 45° zu verlegen.

## 8.2. Gründungstiefe, Bodenersatz

Die frostfreie Gründungsebene der Fundamente wird bei ca. 0,80 m unter der jeweiligen mittleren Geländehöhe angenommen. Die Keller-Fußboden-Unterkante (KFUK) liegt ca. 2,50 m unter der mittleren Geländehöhe.

Unter den Betonsohlen bzw. Sohlplatten der sämtliche Gebäude und Gebäudeteile mit Sohlplattengründung ist durch einen Bodenaustausch eine Tragschicht in einer Stärke von mindestens 0,50 m herzustellen. Als Bodenaustauschmaterial ist nicht bindiges (Feinkornanteil < 5 M.-%), stark durchlässiges Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f > 1 \times 10^{-4}$  m/s), kapillarbrechendes und verdichtungsfähiges Lockergesteinsmaterial (z.B. Kiessand 0/32, Grubenkies, Sand, Kalksteinschotter 0/45, bzw. raumbeständiges und umweltverträglich Recycling-Material oder Glasschaum) in Lagenstärken bis maximal 0,30 m einzubringen und mit einem geeigneten Verdichtungsgerät bis auf mindestens 100 % der Proctordichte zu verdichten, wobei der darunter liegende bindige Boden in seiner Struktur nicht zu stören ist.

Die Betonsohlen bzw. Sohlplatten sind ausnahmslos als durchgehende, voutierte Bodenplatten aus Stahlbeton zu gründen, hierbei ist die DAfStb-Richtlinie „Stahlfaserbeton“ zu beachten.

Grundsätzlich sind alle Tiefbauarbeiten dem Kampfmittelräumdienst anzuzeigen. Es wird empfohlen sämtliche Erdarbeiten durch einen geotechnischen Sachverständigen begleiten zu lassen. Dies gilt für die Herstellung und Abnahme der Fundamentsohlen ebenso wie den geplanten Bodenaustausch.

Detaillierte Empfehlungen zur Bauausführung, bzgl. Reliefausgleich, Bodenaustausch und Bilanzierung von Aushubmassen können erst nach Festlegung des endgültigen Bauplanes mit entsprechenden Gründungsvarianten erfolgen.

### 8.3. Baugrubensicherung

Die Fundamentgruben können bis zu einer Tiefe von 1,25 m senkrecht ausgeschachtet werden, auf drückendes GW ist zu achten. Ist örtlich eine tiefere Ausschachtung erforderlich, sind die Baugruben zu verbauen. Die Böschungen sind bei Bedarf gegen Erosionen durch Folienabdeckung zu schützen.

In den Bereichen, in denen keine Böschungen angelegt werden können, ist ein Trägerbohlwand-Verbau (Berliner Verbau), der statisch nachzuweisen ist, vorzusehen.

Für die Ausführung der Baugruben und Verbaumaßnahmen gelten die Vorgaben der DIN 4124. Im Übergangsbereich zum Bestand / Nachbarbebauung sind die Aushubbegrenzungen gemäß DIN 4123 zu beachten.

### 8.4. Belastung des Baugrundes

Es wird davon ausgegangen, dass die Hauptlasten im Bereich der Gebäudesohlen überwiegend streifenförmig unter den Wänden auftreten.

Aus ingenieurgeologischer Sicht werden tragfähige Böden bezeichnet, die mit einer Bodenpressung von 150 kN/m<sup>2</sup> belastet werden können. Dem angetroffenen, gründungsrelevanten Boden kann nur eine zulässige Bodenpressung von 70 kN/m<sup>2</sup> zugeschrieben werden. Für die Baumaßnahme sind der GEOtec GmbH bis dato keine Lastannahmen vorgelegt worden. Es kann von einem geschätztem Steifemodul  $E_s = 20 - 50 \text{ MN/m}^2$  ausgegangen werden. Für die Bemessung der Sohlplatte ist ein Bettungsmodul von  $k_s = 15 - 25 \text{ MN/m}^3$  in Ansatz zu bringen.

## 9. Überwachung der Erd- und Gründungsarbeiten

Nach Freilegung der Baugrubensohle bzw. der Fundamentgruben oder auch während der Ausschachtungsarbeiten ist eine Baugrubenbeurteilung erforderlich. Es erfolgt ein Vergleich der Baugrundverhältnisse zu denen, die dem vorliegenden geotechnischen Gutachten zugrunde gelegt wurden.

Im Zuge der Überwachung der Erd- und Gründungsarbeiten werden die ggf. erforderlichen Bodenaustauscharbeiten exakt festgelegt und es erfolgen die



endgültigen Angaben zur bauzeitlichen Wasserhaltung, zur Baugrubensicherung und zur Gründung.

Darüber hinaus kann im Rahmen der Qualitätssicherung im Zuge der Überwachung der Erd- und Gründungsarbeiten eine Überprüfung der im vorliegenden geotechnischen Gutachten zugrunde gelegten, geschätzten Bodenkennwerten erfolgen.

## **10. Verdichtungsüberprüfung**

Nach Fertigstellung des erforderlichen Bodenaustausches bzw. des frostsicheren Oberbaus der geplanten Straßen und der Verdichtungsarbeiten ist eine Überprüfung der geforderten Verdichtung erforderlich. So ist die Tragfähigkeit der Sauberkeitsschicht nach erfolgter Bodenverbesserung an 6 bis 8 ausgewählten Punkten durch Lastplattendruckversuche nach DIN 18134 nachzuweisen.

Die zum Nachweis der geforderten Verdichtung erforderlichen Untersuchungen können durch die GEOtec GmbH ausgeführt werden.

## **11. Versickerung von Niederschlagswasser**

Durch die Bestimmung der Korngrößenverteilung der Mischprobe „MP 2“ gemäß DIN 18123 ist das Infiltrationsvermögen des Homogenbereiches B2 ermittelt worden. Hierbei wurde ein Durchlässigkeitsbeiwert von  $k_f = 1,10 \times 10^{-4}$  m/s bestimmt.

Die Versickerung von Niederschlagswasser eignet sich bei den anstehenden, gut durchlässigen Böden, unter Berücksichtigung der lithologischen und hydrogeologischen Gegebenheiten und im Hinblick auf die Angaben gemäß DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138.

## **12. Schlussbemerkung**

Sollten Planungsänderungen auftreten, die in der vorliegenden Baugrund- und Altlastenuntersuchung nicht bzw. nicht ausreichend behandelt wurden, oder sollten sich Abweichungen bzw. Änderungen in den Planungen bzw. Annahmen ergeben, die diesem Bericht zugrunde gelegt wurden, ist die GEOtec GmbH vom Auftraggeber zu informieren und zu einer ergänzenden Stellungnahme aufzufordern.

Baugrunduntersuchung zum Bauvorhaben „Generationenpark Lette“

Zur Beantwortung weiterer Fragen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.

Neuss, den 07.06.2020

**GEOtec GmbH**



Sylvie Nell

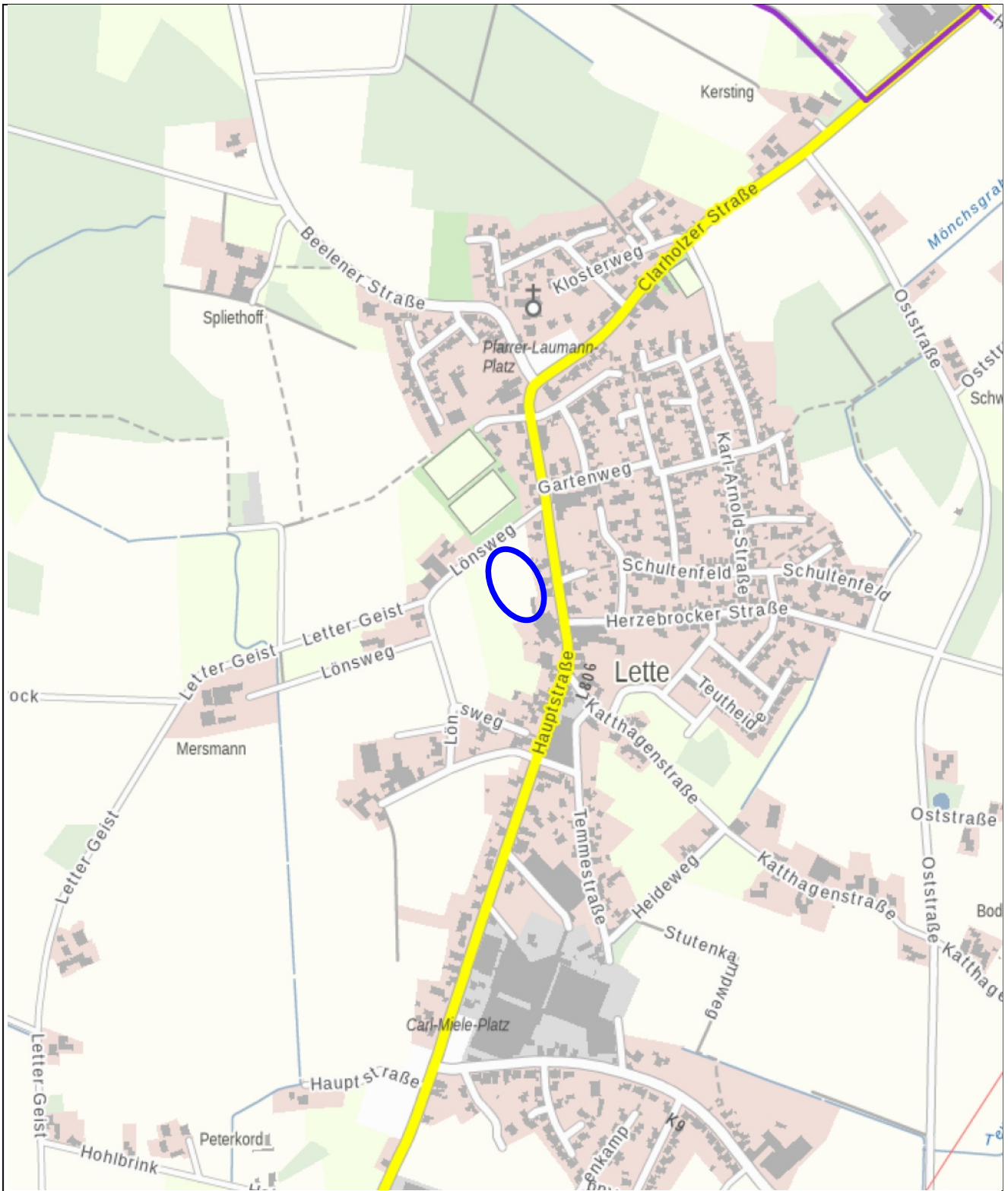


Dirk W. Steins

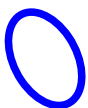
**GEOtec GmbH**

Mainstraße 123 41469 Neuss  
T: 02137 - 104211  
F: 02137 - 104235  
[geoteconline.de](http://geoteconline.de)

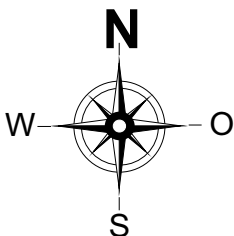




Legende:



Lage des Untersuchungs-  
geländes



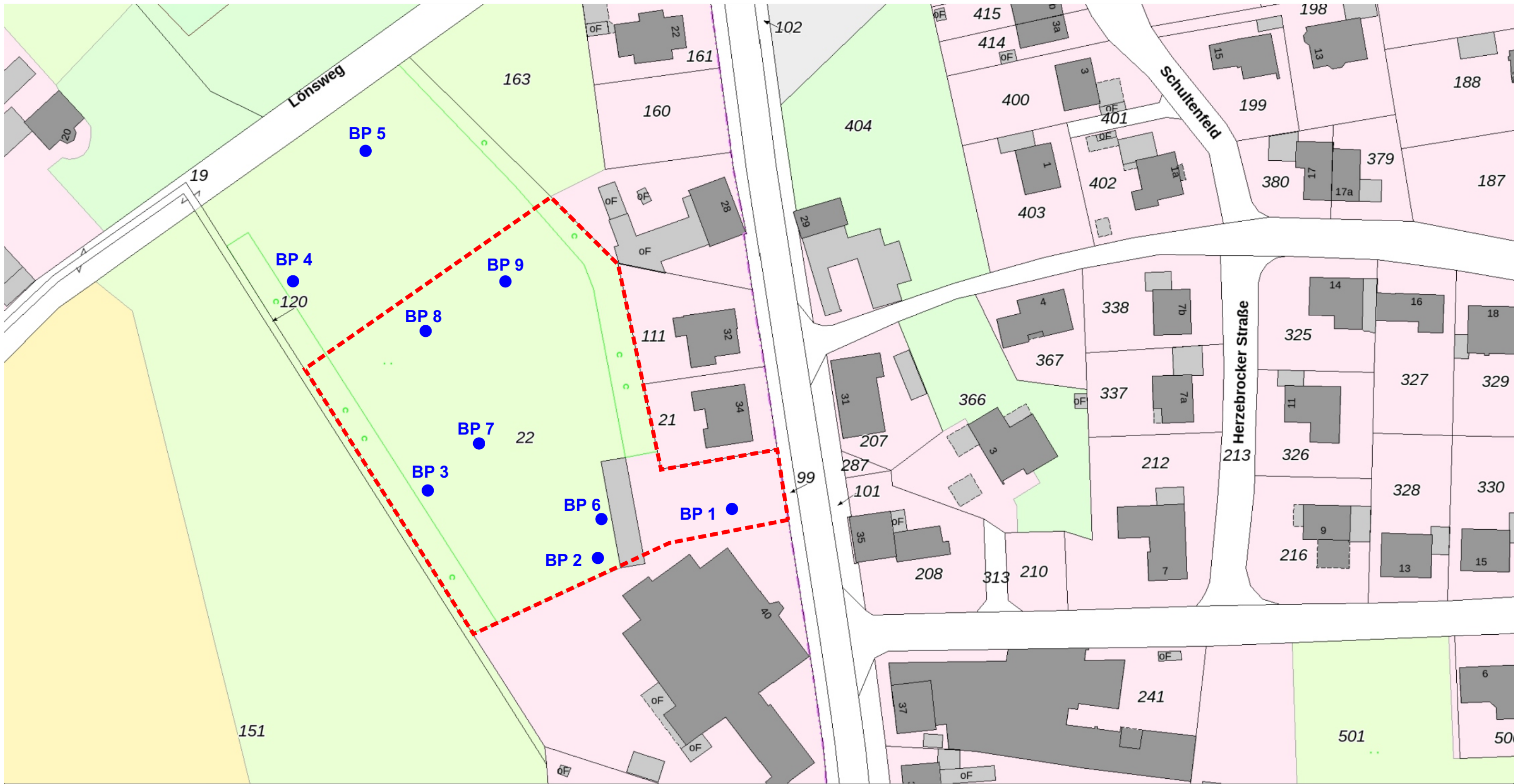
Mainstrasse 123  
41469 Neuss

Tel.: 02137-1042-11  
Fax.: 02137-1042-35

### Anlage: 1

Anlagentitel:  
**Übersichtslageplan zum Bauvorhaben  
„Generationenpark Lette“**

Gezeichnet:	<b>Nell</b>	Projekt-Nr.:	<b>31210252</b>
Geprüft:	<b>Steins</b>	Maßstab:	<b>ca. 8.500</b>



Legende

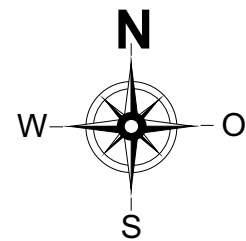


Untersuchungsgelände

BP 1



Bohransatzpunkte  
der Rammkernsondierungen  
und DPH-Sondierungen



Maßstab:  
ca. 1:1.000

Zeichnungs-Nr.:  
Anlage\_2

Anlage:  
2

gezeichnet: <b>Nell</b>	Datum: <b>27.05.2020</b>	geprüft: <b>Steins</b>	Datum: <b>27.05.2020</b>
----------------------------	-----------------------------	---------------------------	-----------------------------

Projekt:  
**P 31210252**  
**Baugrunduntersuchung**  
**zum Bauvorhaben**  
**„Generationenpark Lette“**



Mainstrasse 123 Tel: (02137) 1042-11  
41469 Neuss Fax: (02137) 1042-35

Anlagentitel:  
**Lageplan des Untersuchungsgeländes**  
**mit Kennzeichnung der Bohransatzpunkte**

		<b>Schichtenverzeichnis</b>				Anlage 3			
		für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben				Bericht: 31210252			
						Az.: 31210252			
Bauvorhaben: Baugrundgutachten zum Bauvorhaben "Generationenpark Lette"									
Bohrung Nr RKS 1 /Blatt 1						Datum: 21.04.2020			
1	2				3	4	5	6	
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen  Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges			Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen <sup>1)</sup>						Art	Nr.	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe						
	f) Übliche Benennung	g) Geologische <sup>1)</sup> Benennung	h) <sup>1)</sup> Gruppe				i) Kalk- gehalt		
0,05	a) G, s"								
	b)								
	c) locker	d) mittelschwer zu bohren	e) grau-braun						
	f) Kiesbett	g) A	h)      i)						
1,00	a) fS, $\bar{O}$ , u'						A	1/1	1,00
	b) durchwurzelt								
	c) erdfeucht	d) leicht zu bohren	e) dunkelbraun						
	f) Sand	g) A	h)      i)						
1,40	a) fS, u, zb', b'						A	1/2	1,40
	b)								
	c) erdfeucht	d) mittelschwer zu bohren	e) dunkelbraun						
	f) Sand	g) A	h)      i)						
4,00	a) fS, u"						A A A	1/3 1/4 1/5	2,40 3,60 4,00
	b)								
	c) feucht-nass	d) leicht zu bohren	e) hellbraun						
	f) Sand	g) Q	h)      i)						
4,60	a) fS, u						A	1/6	4,60
	b)								
	c) nass	d) mittelschwer zu bohren	e) grau						
	f) Sand	g) Q	h)      i)						

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

	<h2 style="margin: 0;">Schichtenverzeichnis</h2> <p style="margin: 0;">für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben</p>	Anlage 3 Bericht: 31210252 Az.: 31210252
--	---	--

Bauvorhaben: Baugrundgutachten zum Bauvorhaben "Generationenpark Lette"

Bohrung Nr RKS 2 /Blatt 1	Datum: 21.04.2020
---------------------------	----------------------

1	2				3	4	5	6	
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen  Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges		Entnommene Proben			
	b) Ergänzende Bemerkungen <sup>1)</sup>					Art	Nr.	Tiefe in m (Unter- kante)	
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe						
	f) Übliche Benennung	g) Geologische <sup>1)</sup> Benennung	h) <sup>1)</sup> Gruppe	i) Kalk- gehalt					
1,00	a) fS, $\bar{O}$ , u"					A	2/1	1,00	
	b) durchwurzelt								
	c) erdfeucht	d) leicht zu bohren	e) dunkelbraun						
	f) Oberboden	g) Q	h)						i)
1,30	a) fS, ms"					A	2/2	1,30	
	b)								
	c) erdfeucht	d) mittelschwer zu bohren	e) ocker						
	f) Sand	g) Q	h)						i)
2,00	a) fS, u"					A	2/3	2,00	
	b) nass								
	c)	d) leicht zu bohren	e) hellbraun						
	f) Sand	g) Q	h)						i)
4,00	a) fS					A A	2/4 2/5	3,00 4,00	
	b)								
	c) nass	d) mittelschwer zu bohren	e) hellbraun-hellgrau						
	f) Sand	g) Q	h)						i)
4,60	a) fS, u					A	2/6	4,60	
	b)								
	c) nass	d) leicht zu bohren	e) hellgrau						
	f) Sand	g) Q	h)						i)

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.



		<b>Schichtenverzeichnis</b>				Anlage 3		
		für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben				Bericht: 31210252		
						Az.: 31210252		
Bauvorhaben: Baugrundgutachten zum Bauvorhaben "Generationenpark Lette"								
Bohrung Nr RKS 3 /Blatt 1						Datum: 21.04.2020		
1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen  Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen <sup>1)</sup>					Art	Nr.	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische <sup>1)</sup> Benennung	h) <sup>1)</sup> Gruppe	i) Kalk- gehalt				
1,00	a) fS, o, u'					A	3/1	1,00
	b) durchwurzelt							
	c) erdfeucht	d) leicht zu bohren	e) dunkelbraun					
	f) Oberboden	g) Q	h)	i)				
2,00	a) fS, u''					A	3/2	2,00
	b)							
	c) feucht	d) leicht zu bohren	e) braun					
	f) Sand	g) Q	h)	i)				
4,10	a) fS					A A	3/3 3/4	3,00 4,10
	b)							
	c) nass	d) mittelschwer zu bohren	e) hellbraun					
	f) Sand	g) Q	h)	i)				
4,60	a) fS, u					A	3/5	4,60
	b)							
	c) nass	d) mittelschwer zu bohren	e) grau					
	f) Sand	g) Q	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.								

	<h2 style="margin: 0;">Schichtenverzeichnis</h2> <p style="margin: 0;">für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben</p>	Anlage 3 Bericht: 31210252 Az.: 31210252
--	---	--

Bauvorhaben: Baugrundgutachten zum Bauvorhaben "Generationenpark Lette"

Bohrung Nr RKS 4 /Blatt 1	Datum: 21.04.2020
---------------------------	----------------------

1	2				3	4	5	6	
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe	Entnommene Proben			
	b) Ergänzende Bemerkungen <sup>1)</sup>					Bemerkungen  Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Art	Nr.	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	f) Übliche Benennung		g) Geologische <sup>1)</sup> Benennung	h) <sup>1)</sup> Gruppe				
0,60	a) S, g. o', b'					A	4/1	0,60	
	b)								
	c) erdfeucht	d) leicht zu bohren		e) dunkelbraun					
	f) Oberboden	g) A		h)					i)
1,20	a) fS, ms					A	4/2	1,20	
	b)								
	c) erdfeucht	d) mittelschwer zu bohren		e) braun					
	f) Sand	g) Q		h)					i)
2,20	a) fS					A	4/3	2,20	
	b)								
	c) feucht	d) mittelschwer zu bohren		e) hellbraun					
	f) Sand	g) Q		h)					i)
4,30	a) fS, ms					A A	4/4 4/5	3,20 4,30	
	b)								
	c) nass	d) leicht zu bohren		e) hellbraun-hellgrau					
	f) Sand	g) Q		h)					i)
5,00	a) fS, $\overline{ms}$					A	4/6	5,00	
	b)								
	c) nass	d) schwer zu bohren		e) grau					
	f) Sand	g) Q		h)					i)

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

		<b>Schichtenverzeichnis</b>				Anlage 3				
		für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben				Bericht: 31210252				
						Az.: 31210252				
Bauvorhaben: Baugrundgutachten zum Bauvorhaben "Generationenpark Lette"										
Bohrung Nr RKS 5 /Blatt 1						Datum: 21.04.2020				
1	2				3	4	5	6		
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen  Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben				
	b) Ergänzende Bemerkungen <sup>1)</sup>					Art	Nr.	Tiefe in m (Unter- kante)		
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut		d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang						e) Farbe	
	f) Übliche Benennung		g) Geologische <sup>1)</sup> Benennung						h) <sup>1)</sup> Gruppe	
1,00	a) S, o, g"					A	5/1	1,00		
	b) durchwurzelt									
	c) erdfeucht		d) leicht zu bohren						e) dunkelbraun	
	f) Oberboden		g) Q						h)      i)	
1,40	a) S, o', fg'					A	5/2	1,40		
	b)									
	c) erdfeucht		d) leicht zu bohren						e) dunkelbraun	
	f) Sand		g) Q						h)      i)	
2,00	a) fS, ms'					A	5/3	2,00		
	b)									
	c) erdfeucht		d) leicht zu bohren						e) braun	
	f) Sand		g) Q						h)      i)	
3,20	a) fS, ms'					A A	5/4 5/5	3,00 3,20		
	b)									
	c) nass		d) leicht zu bohren						e) braun	
	f) Sand		g) Q						h)      i)	
4,50	a) fS, u					A A	5/6 5/7	4,20 4,50		
	b)									
	c) nass		d) mittelschwer zu bohren						e) grau	
	f) Sand		g) Q						h)      i)	

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

	<h2 style="margin: 0;">Schichtenverzeichnis</h2> <p style="margin: 0;">für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben</p>	Anlage 3 Bericht: 31210252 Az.: 31210252
--	---	--

Bauvorhaben: Baugrundgutachten zum Bauvorhaben "Generationenpark Lette"

Bohrung Nr RKS 6 /Blatt 1	Datum: 26.05.2020
---------------------------	----------------------

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen  Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges		Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen <sup>1)</sup>					Art	Nr.	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische <sup>1)</sup> Benennung	h) <sup>1)</sup> Gruppe	i) Kalk- gehalt				
1,00	a) fS, $\bar{0}$ , u"					A	6/1	1,00
	b) durchwurzelt							
	c) erdfeucht	d) leicht zu bohren	e) dunkelbraun					
	f) Oberboden	g) Q	h)	i)				
1,50	a) fS, ms					A	6/2	1,50
	b)							
	c) erdfeucht	d) mittelschwer zu bohren	e) ocker					
	f) Sand	g) Q	h)	i)				
2,30	a) fS, $\overline{ms}$ , u"					A	6/3	2,30
	b) nass							
	c)	d) leicht zu bohren	e) hellbraun					
	f) Sand	g) Q	h)	i)				
4,00	a) fS					A A	6/4 6/5	3,30 4,00
	b)							
	c) nass	d) mittelschwer zu bohren	e) hellbraun-hellgrau					
	f) Sand	g) Q	h)	i)				
5,00	a) fS, u					A	6/6	5,00
	b)							
	c) nass	d) leicht zu bohren	e) hellgrau					
	f) Sand	g) Q	h)	i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.



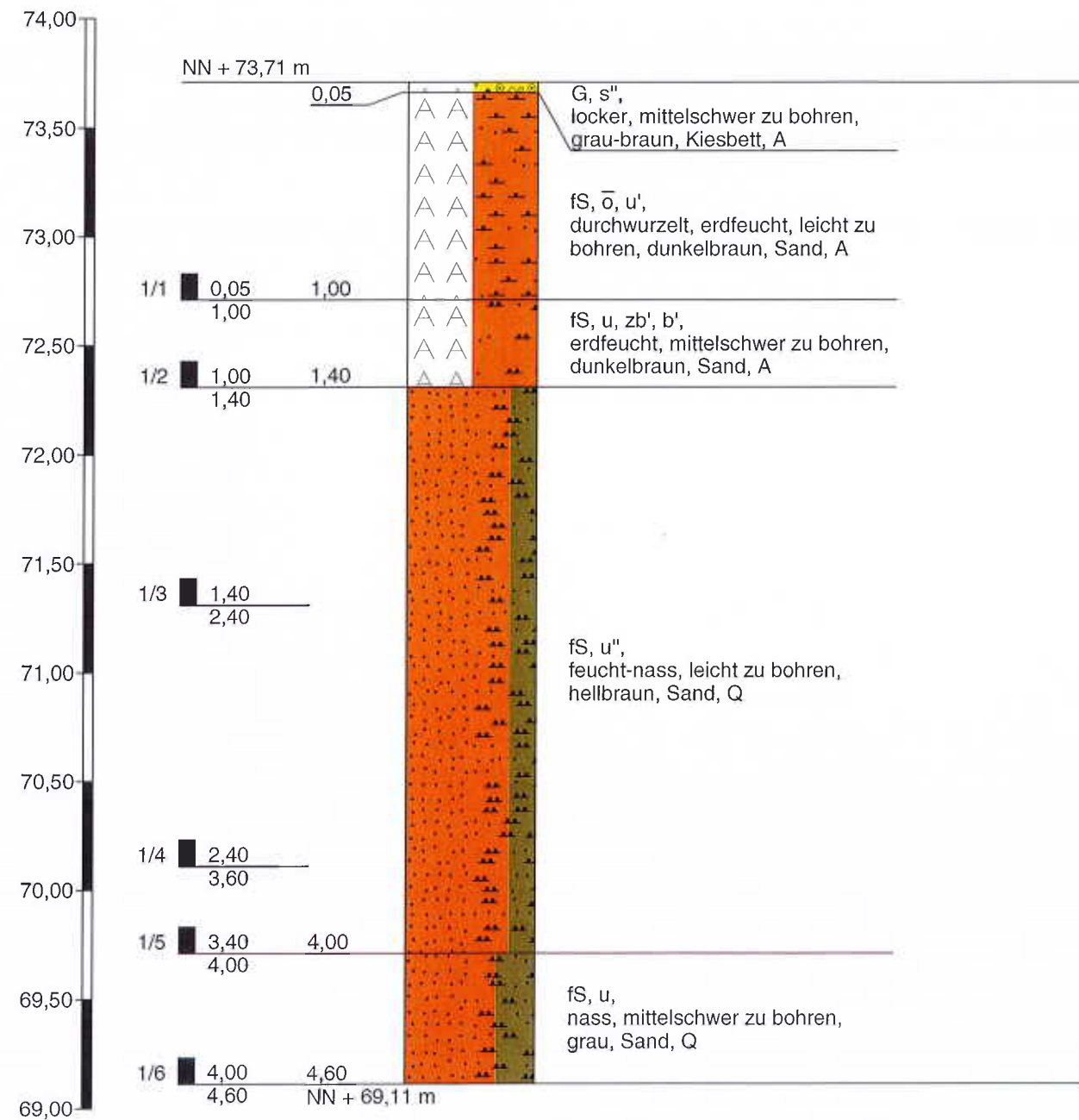
		<b>Schichtenverzeichnis</b>				Anlage 3		
		für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben				Bericht: 31210252		
						Az.: 31210252		
Bauvorhaben: Baugrundgutachten zum Bauvorhaben "Generationenpark Lette"								
Bohrung Nr RKS 7 /Blatt 1						Datum: 26.05.2020		
1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen  Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen <sup>1)</sup>					Art	Nr.	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische <sup>1)</sup> Benennung	h) <sup>1)</sup> Gruppe	i) Kalk- gehalt				
0,80	a) fS, o, u'					A	7/1	0,80
	b) durchwurzelt							
	c) erdfeucht	d) leicht zu bohren	e) dunkelbraun					
	f) Oberboden	g) Q	h)	i)				
1,20	a) fS, mS					A	7/2	1,20
	b)							
	c) erdfeucht	d) leicht zu bohren	e) braun					
	f) Sand	g) Q	h)	i)				
2,20	a) fS, ms, u''					A	7/3	2,20
	b)							
	c) feucht	d) leicht zu bohren	e) braun					
	f) Sand	g) Q	h)	i)				
4,00	a) fS, ms'					A A	7/4 7/5	3,20 4,00
	b)							
	c) nass	d) mittelschwer zu bohren	e) hellbraun					
	f) Sand	g) Q	h)	i)				
5,00	a) fS, u, ms'					A	7/6	5,00
	b)							
	c) nass	d) mittelschwer zu bohren	e) grau					
	f) Sand	g) Q	h)	i)				
1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.								

		<b>Schichtenverzeichnis</b>				Anlage 3		
		für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben				Bericht: 31210252		
						Az.: 31210252		
Bauvorhaben: Baugrundgutachten zum Bauvorhaben "Generationenpark Lette"								
Bohrung Nr RKS 8 /Blatt 1						Datum: 26.05.2020		
1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen  Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen <sup>1)</sup>					Art	Nr.	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische <sup>1)</sup> Benennung	h) <sup>1)</sup> Gruppe	i) Kalk- gehalt				
0,90	a) fS, o, u'					A	8/1	0,90
	b)							
	c) erdfeucht	d) leicht zu bohren	e) dunkelbraun					
	f) Oberboden	g) Q	h)	i)				
1,30	a) fS, ms, gs'					A	8/2	1,30
	b)							
	c) erdfeucht	d) mittelschwer zu bohren	e) braun					
	f) Sand	g) Q	h)	i)				
2,30	a) fS, mS, u'					A	8/3	2,30
	b)							
	c) feucht	d) mittelschwer zu bohren	e) hellbraun					
	f) Sand	g) Q	h)	i)				
4,30	a) fS, ms					A A	8/4 8/5	3,30 4,30
	b)							
	c) nass	d) leicht zu bohren	e) hellbraun-hellgrau					
	f) Sand	g) Q	h)	i)				
5,00	a) fS, mS					A	8/6	5,00
	b)							
	c) nass	d) schwer zu bohren	e) grau					
	f) Sand	g) Q	h)	i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.

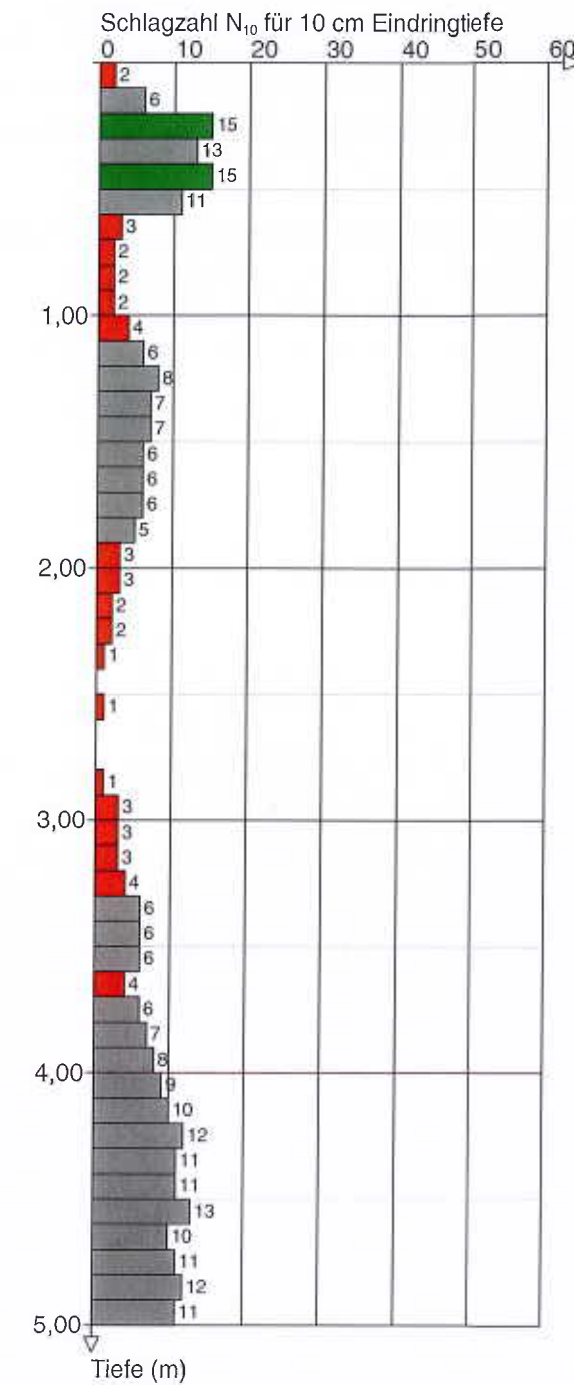
		<b>Schichtenverzeichnis</b>				Anlage 3		
		für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben				Bericht: 31210252		
						Az.: 31210252		
Bauvorhaben: Baugrundgutachten zum Bauvorhaben "Generationenpark Lette"								
Bohrung Nr RKS 9 /Blatt 1						Datum: 26.05.2020		
1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen  Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen <sup>1)</sup>					Art	Nr.	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische <sup>1)</sup> Benennung	h) <sup>1)</sup> Gruppe	i) Kalk- gehalt				
1,00	a) S, o, u', fg"					A	9/1	1,00
	b) durchwurzelt							
	c) erdfeucht	d) leicht zu bohren	e) dunkelbraun					
	f) Oberboden	g) Q	h)	i)				
1,30	a) fS, mS, u, gs', fg'					A	9/2	1,30
	b)							
	c) erdfeucht	d) leicht zu bohren	e) braun					
	f) Sand	g) Q	h)	i)				
2,40	a) fS, <u>ms</u> , u"					A	9/3	2,40
	b)							
	c) erdfeucht	d) leicht zu bohren	e) braun					
	f) Sand	g) Q	h)	i)				
4,00	a) fS, ms'					A A	9/4 9/5	3,40 4,00
	b)							
	c) nass	d) leicht zu bohren	e) braun					
	f) Sand	g) Q	h)	i)				
5,00	a) fS, mS, u'					A	9/6	5,00
	b)							
	c) nass	d) mittelschwer zu bohren	e) grau					
	f) Sand	g) Q	h)	i)				
1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.								

RKS 1



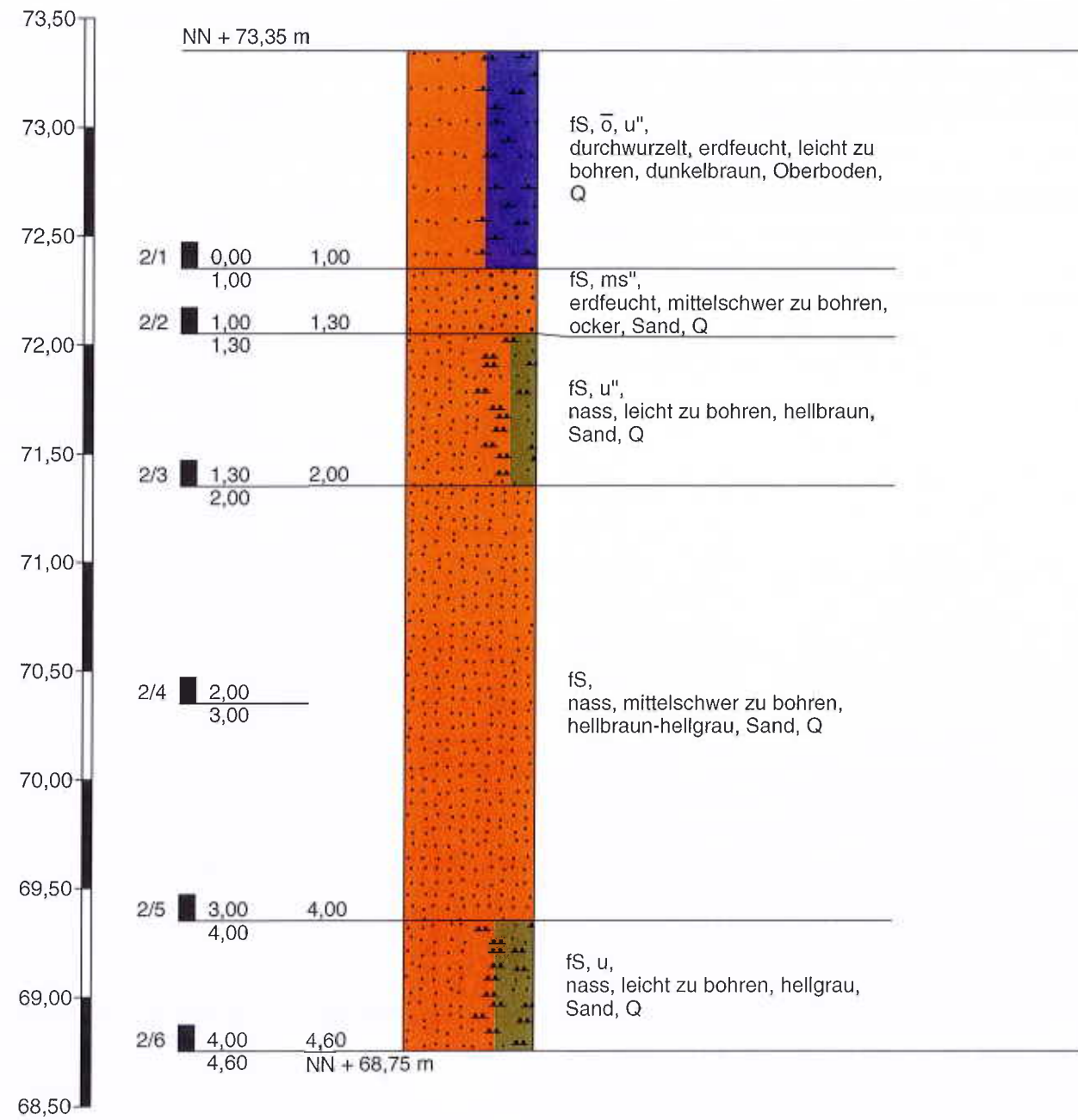
Höhenmaßstab 1:30

DPH 1



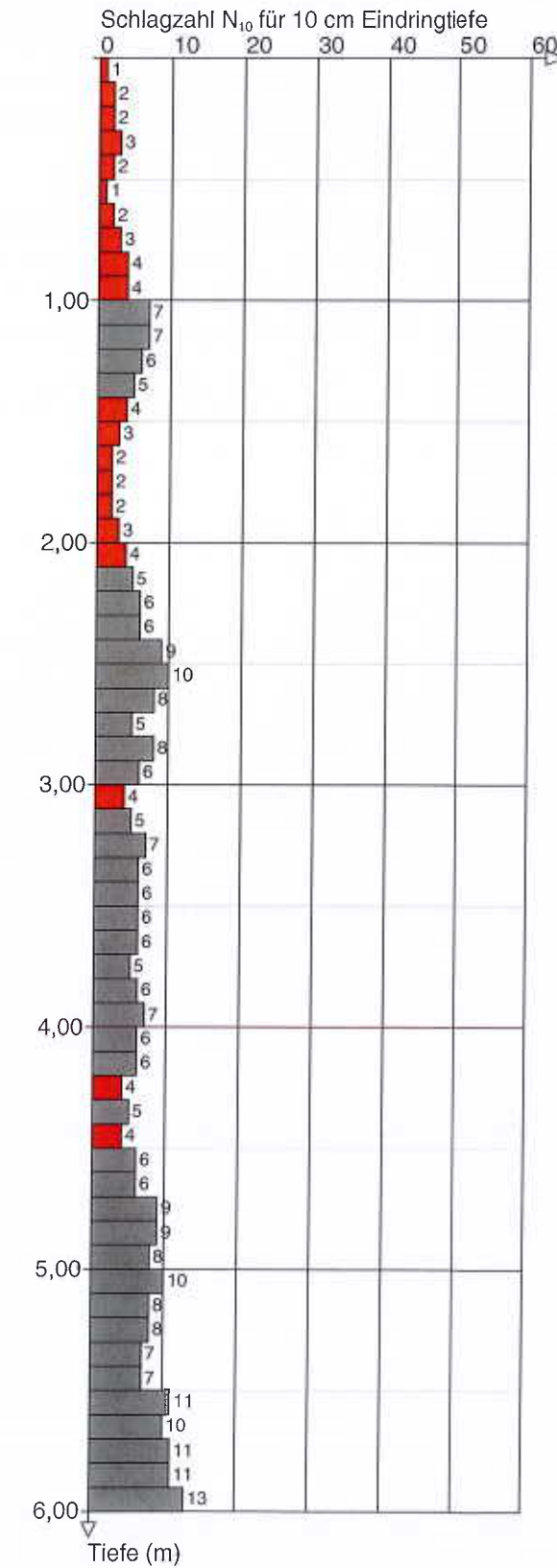


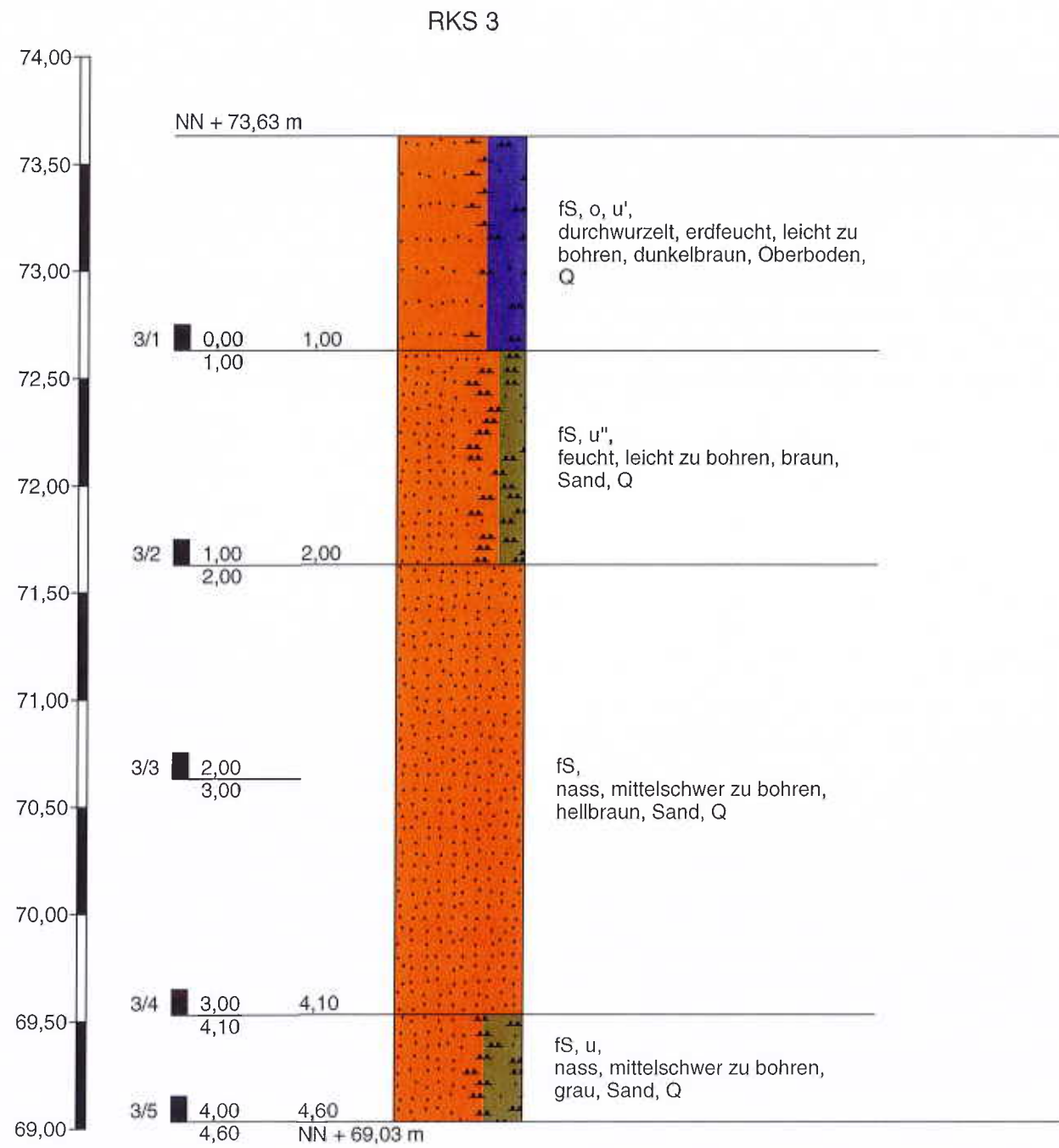
RKS 2



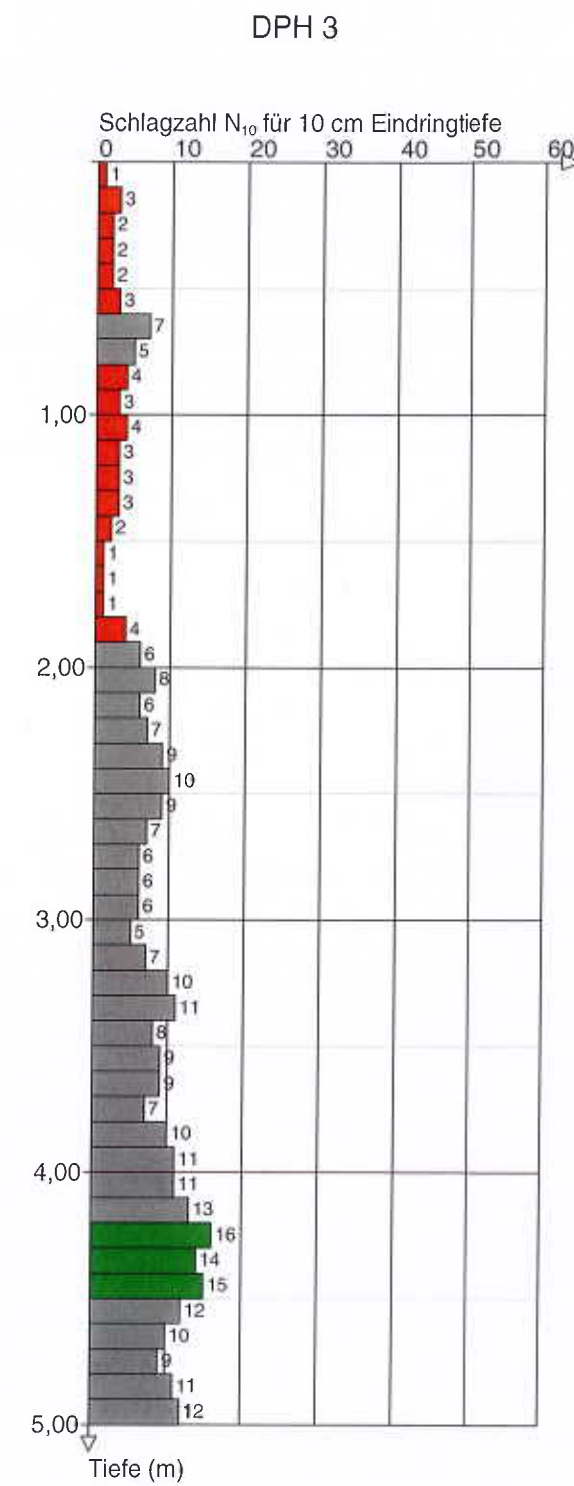
Höhenmaßstab 1:30

DPH 2



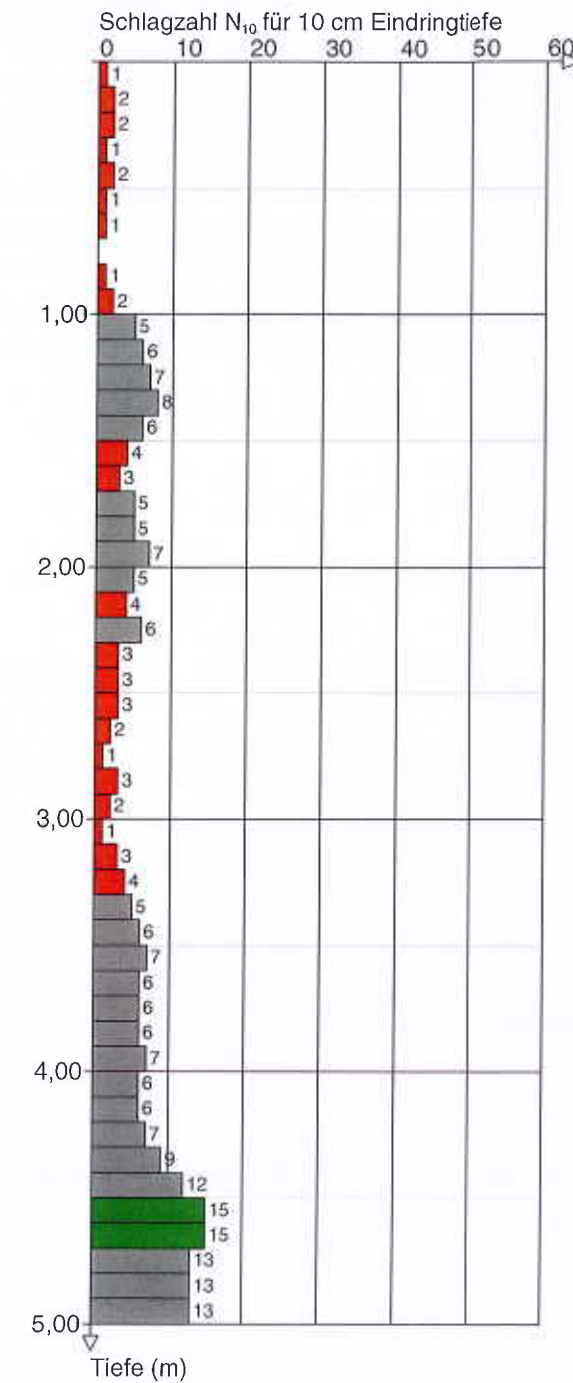
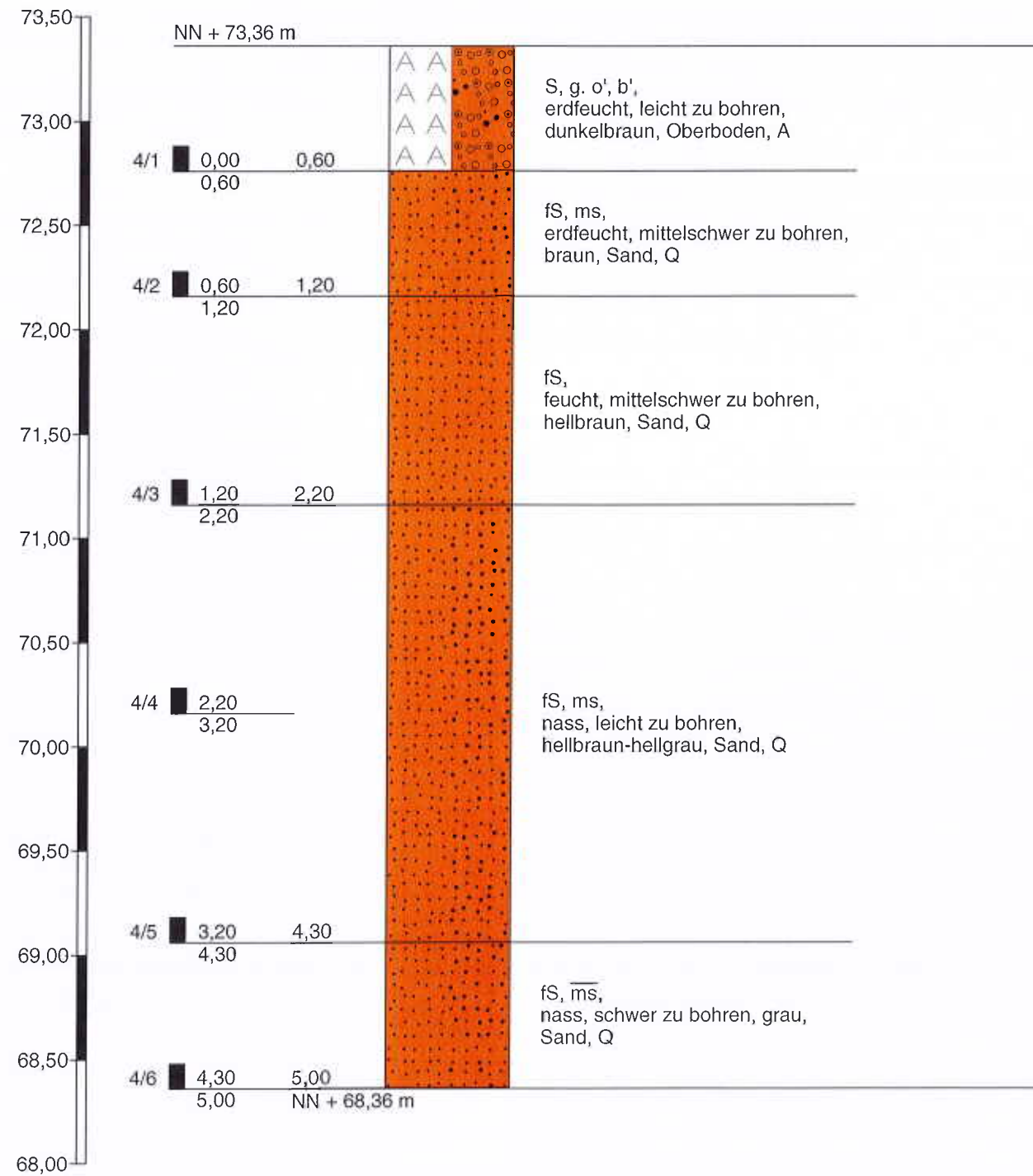


Höhenmaßstab 1:30



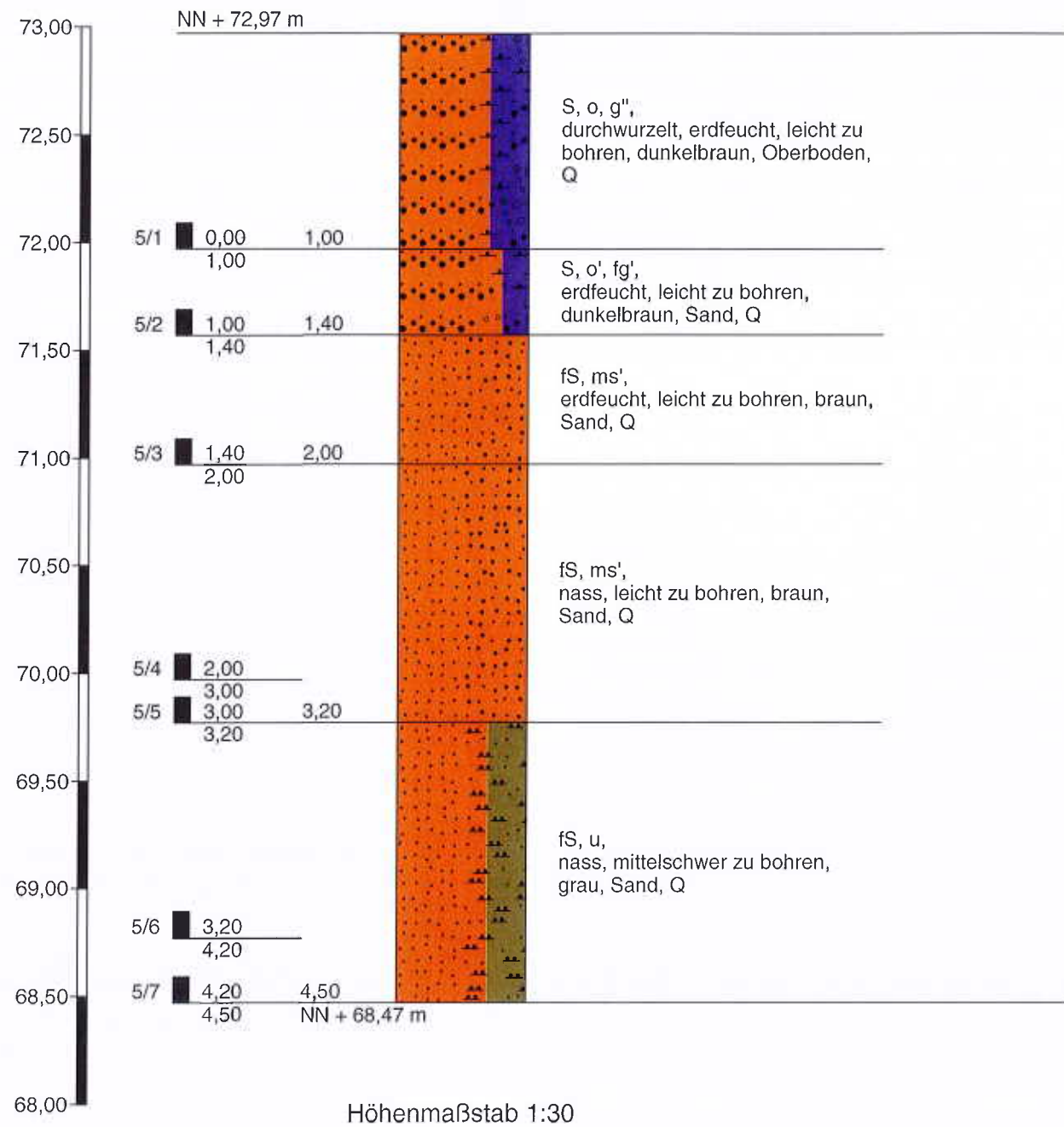
RKS 4

DPH 4

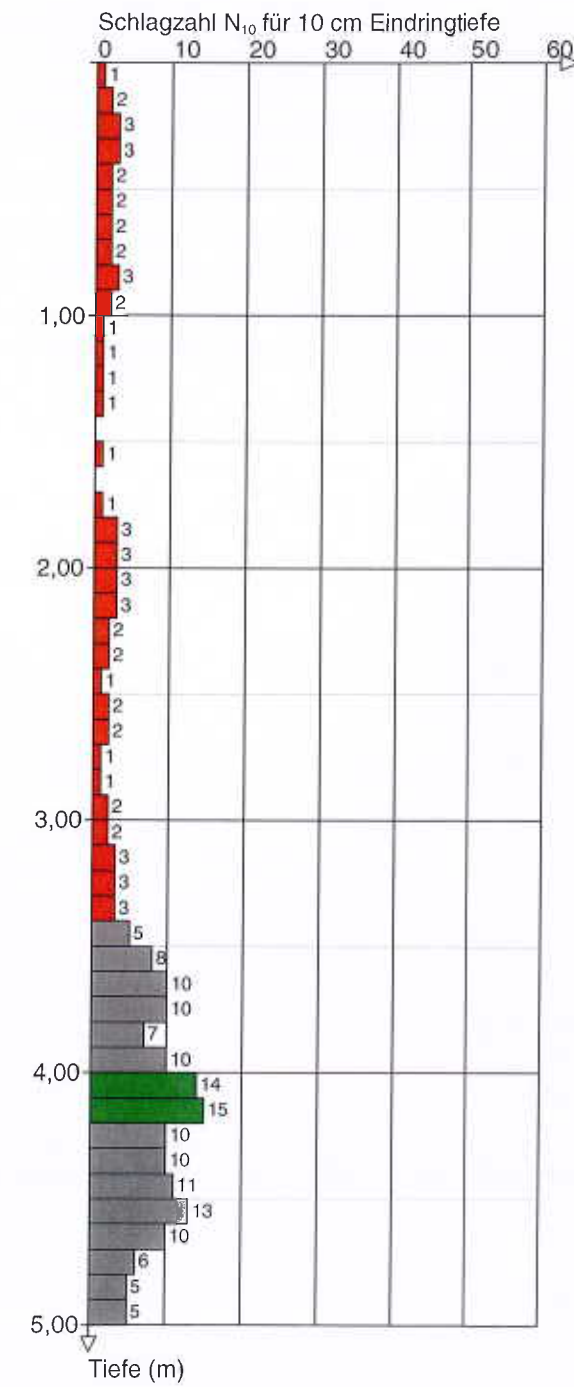




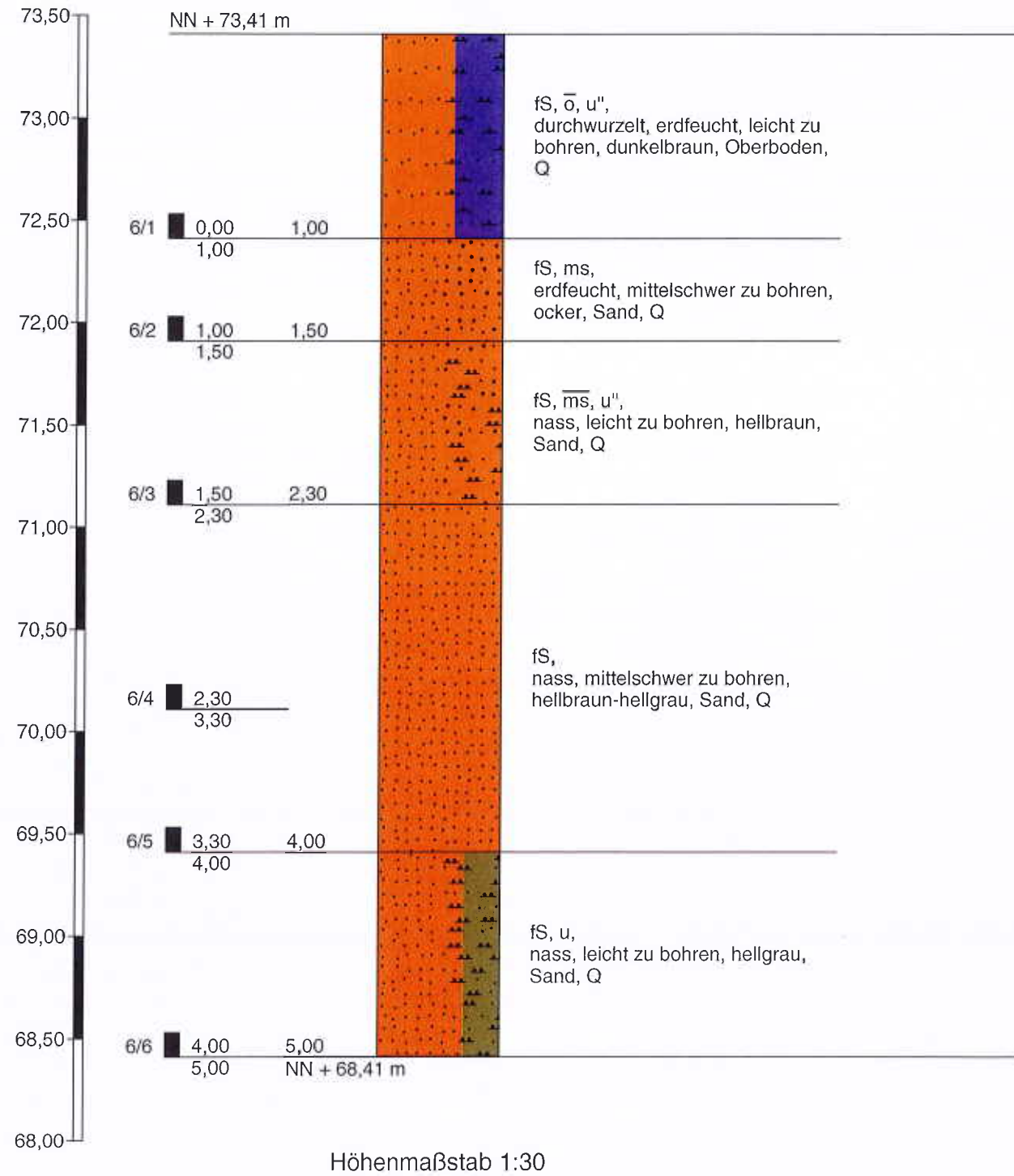
RKS 5



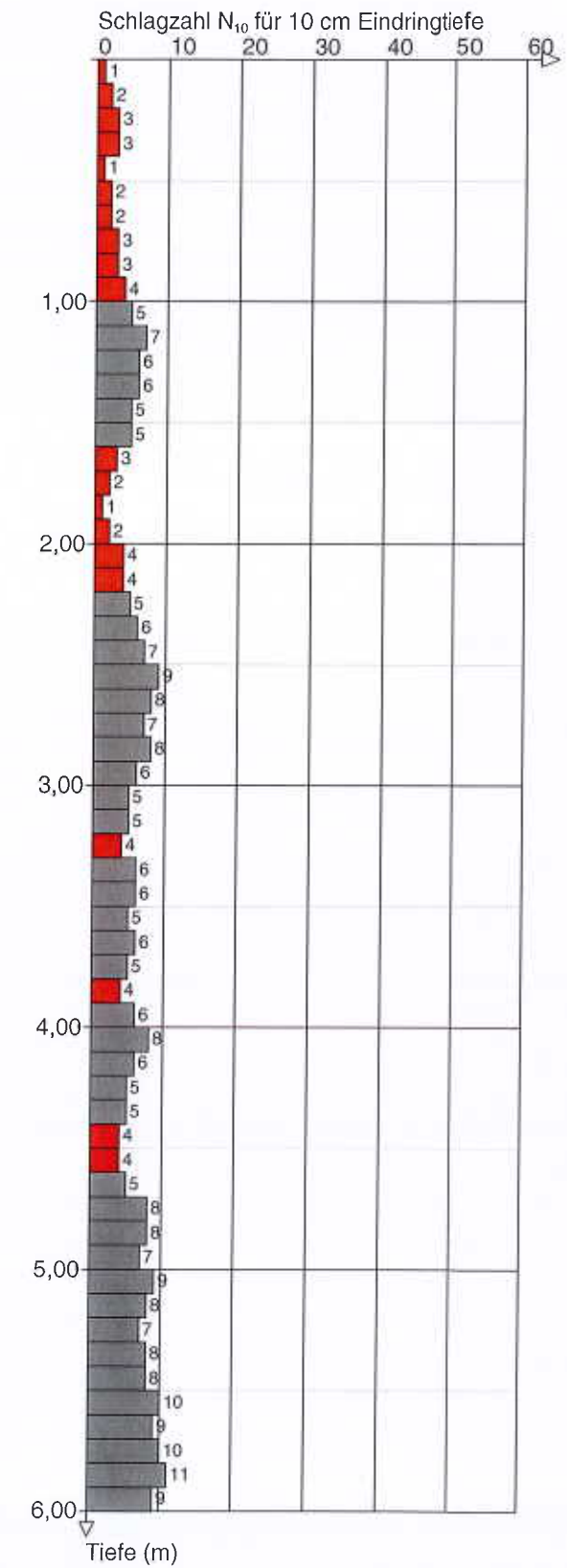
DPH 5



RKS 6

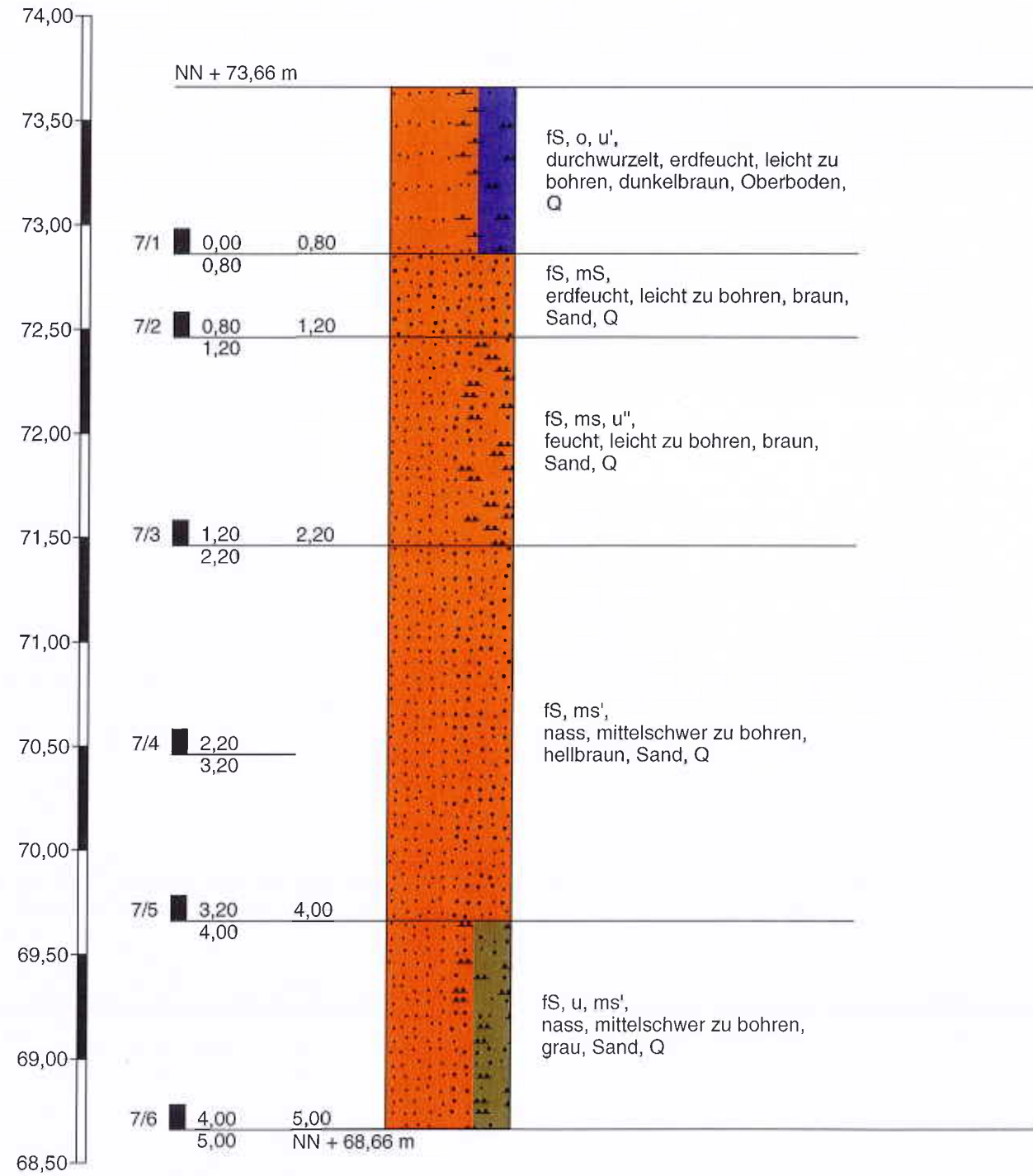


DPH 6



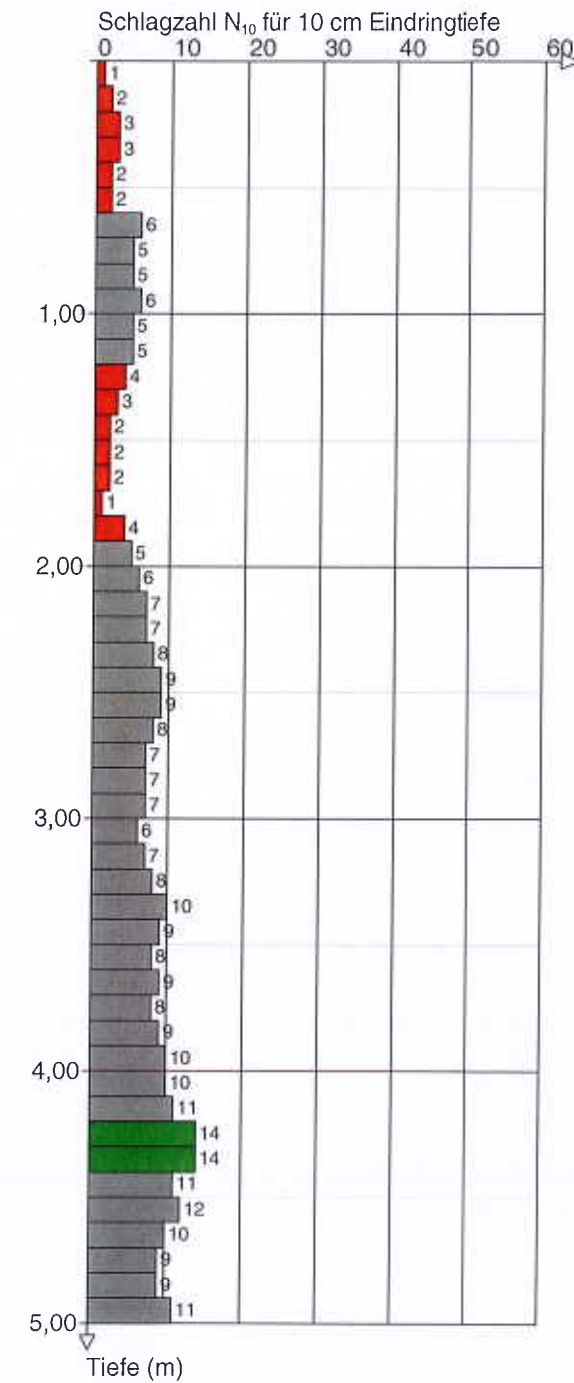


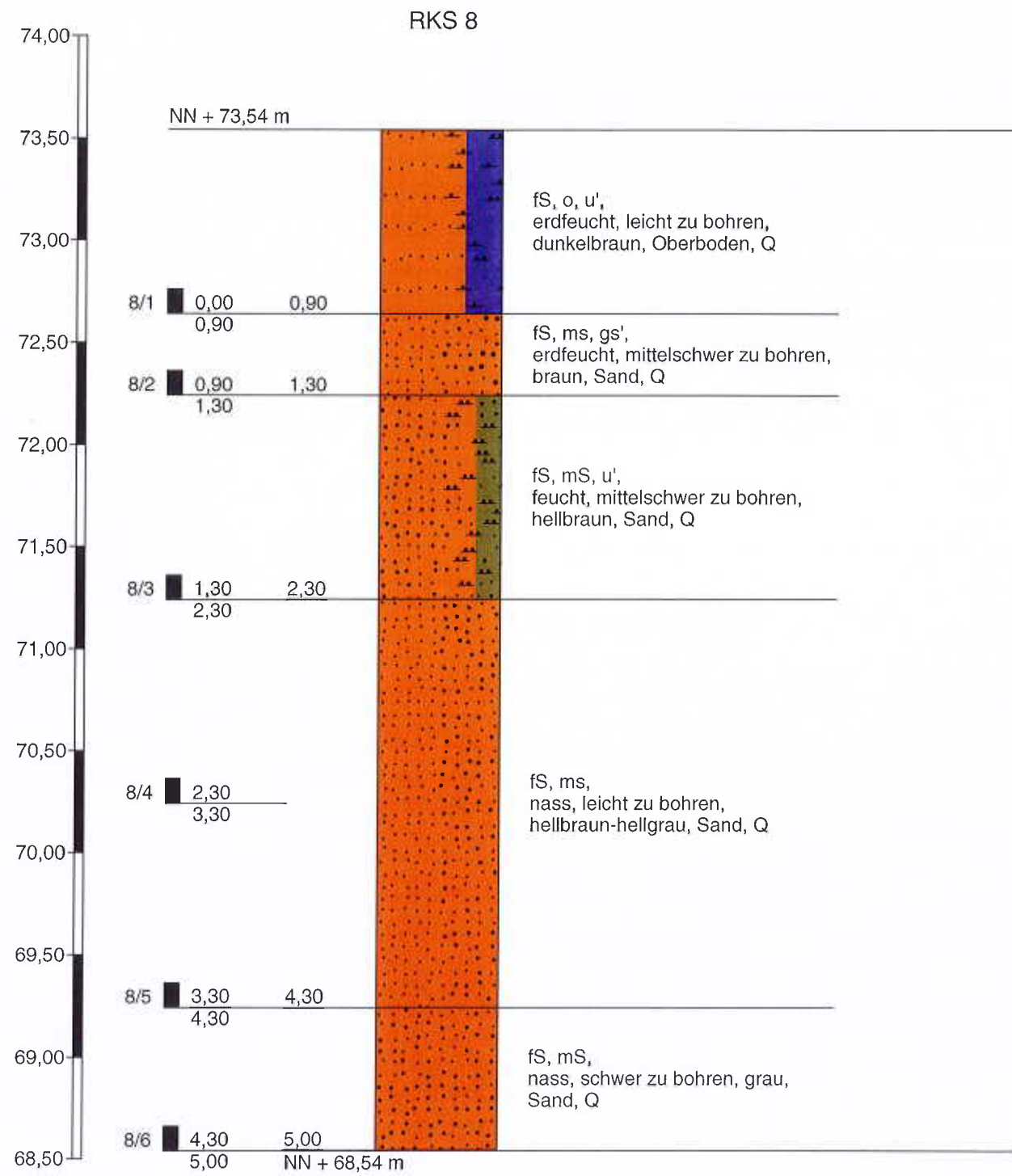
RKS 7



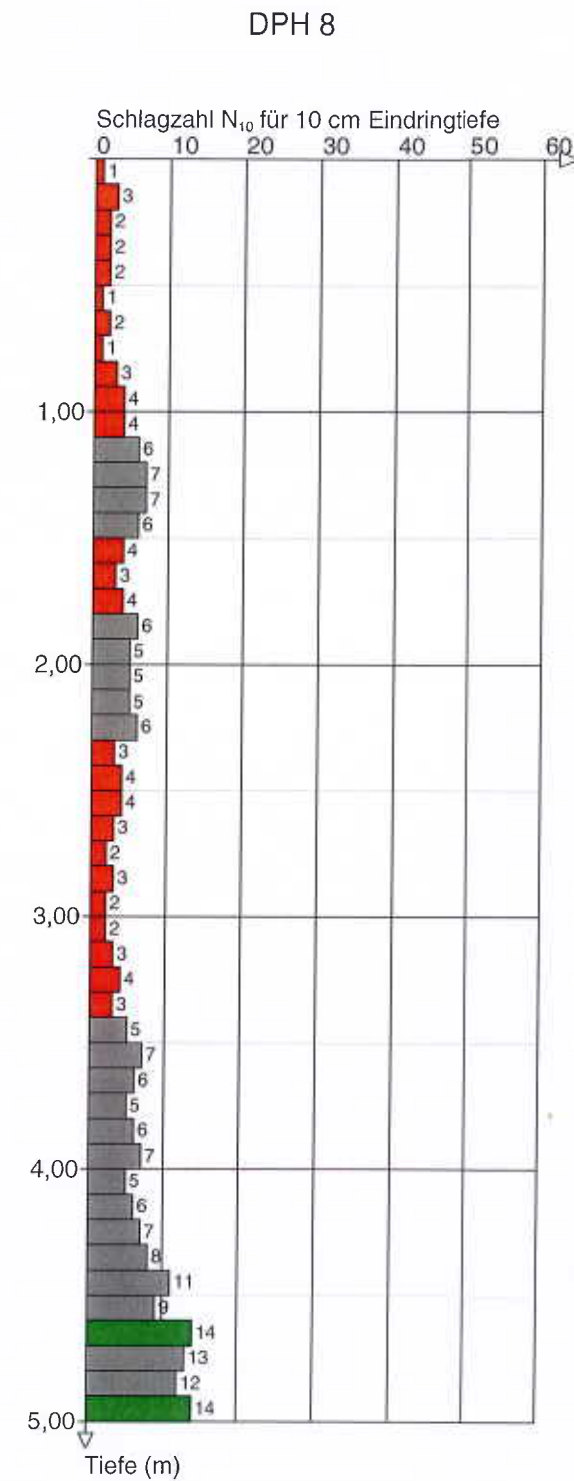
Höhenmaßstab 1:30

DPH 7



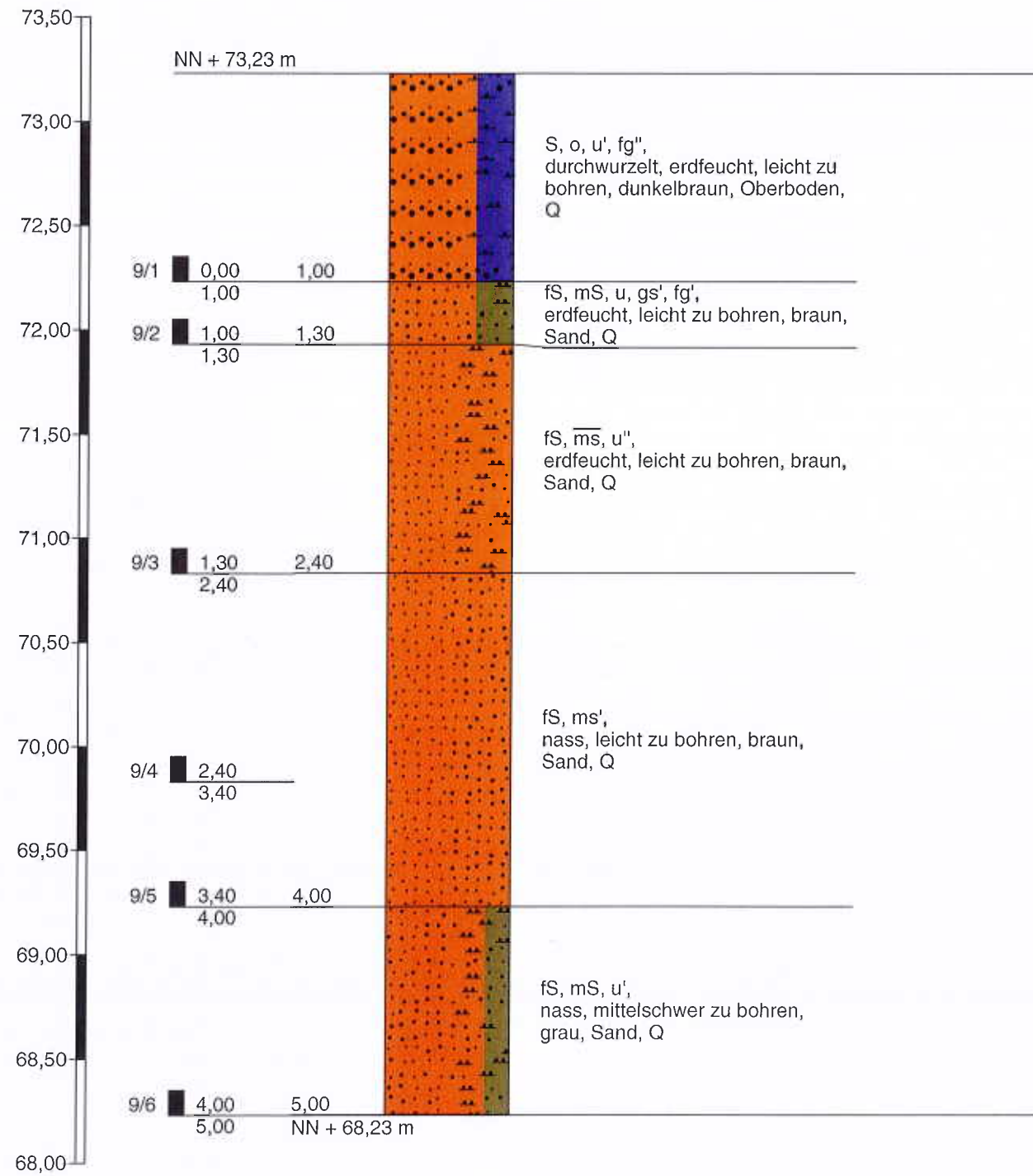


Höhenmaßstab 1:30

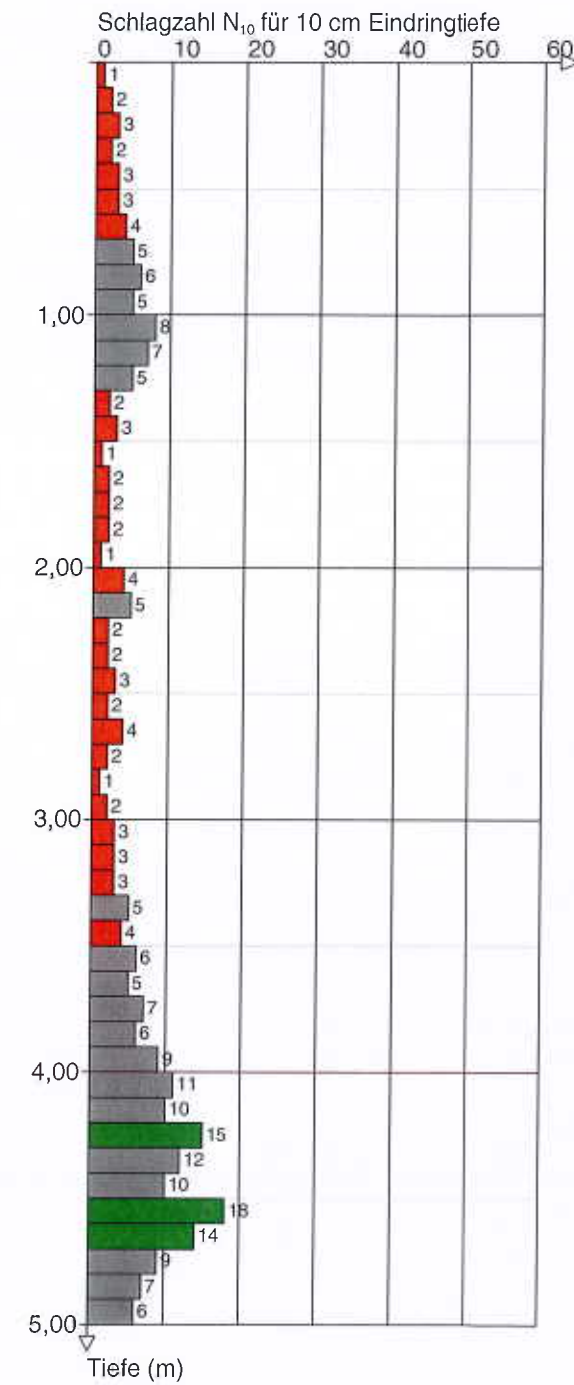


RKS 9

DPH 9



Höhenmaßstab 1:30



Laboratorien Dr. Döring Haferwende 21 28357 Bremen

Geotec GmbH  
Mainstr. 123

41469 NEUSS

3. Juni 2020

## PRÜFBERICHT 270520019

Auftragsnr. Auftraggeber: 31210252  
Projektbezeichnung: BV Generationenpark Lette  
Probenahme: durch Auftraggeber  
Probentransport: durch Laboratorien Dr. Döring GmbH am 26.05.2020  
Probeneingang: 27.05.2020  
Prüfzeitraum: 27.05.2020 – 03.06.2020  
Probennummer: 132799 / 20  
Probenmaterial: Boden  
Verpackung: PE-Beutel  
Bemerkungen: -  
Sonstiges: Der Messfehler dieser Prüfungen befindet sich im üblichen Rahmen. Näheres teilen wir Ihnen auf Anfrage gerne mit. Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die angegebenen Prüfgegenstände. Eine auszugsweise Vervielfältigung dieses Prüfberichts bedarf der schriftlichen Genehmigung durch die Laboratorien Dr. Döring GmbH.

Analysenbefunde: Seite 3 - 5  
Messverfahren: Seite 2  
Qualitätskontrolle:

B.Sc. Marc Midding  
(Projektleiter)

Dr. Joachim Döring  
(Geschäftsführer)



Probenvorbereitung:

DIN 19747: 2009-07

Messverfahren:

Trockenmasse	DIN EN 14346: 2007-03
TOC (F)	DIN EN 13137: 2001-12
Kohlenwasserstoffe (GC;F)	DIN EN 14039: 2005-01
Cyanide (F)	DIN ISO 11262: 2012-04
EOX (F)	DIN 38414-17 (S17): 2014-04
Aufschluss	DIN EN 13657: 2003-01
Arsen	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2005-02
Blei	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2005-02
Cadmium	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2005-02
Chrom	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2005-02
Kupfer	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2005-02
Nickel	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2005-02
Quecksilber	DIN EN ISO 12846 (E12): 2012-08
Thallium	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2005-02
Zink	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2005-02
PCB (F)	DIN EN 15308: 2008-05
PAK (F)	DIN ISO 18287: 2006-05
BTEX	DIN 38407-9 (F9): 1991-05
LHKW	DIN EN ISO 10301 (F4): 1997-08
Eluat	DIN EN 12457-4: 2003-01
pH-Wert (E)	DIN 38404-5 (C5): 2009-07
el. Leitfähigkeit (E)	DIN EN 27888 (C8): 1993-11
Phenol-Index (E)	DIN 38409-16 (H16): 1984-06
Cyanide (E)	DIN 38405-13 (D13): 2011-04
Chlorid (E)	DIN EN ISO 10304-1 (D20): 2009-07
Sulfat (E)	DIN EN ISO 10304-1 (D20): 2009-07



Labornummer		132799	
Probenbezeichnung		<b>Oberboden</b>	
Dimension		[mg/kg TS]	
Trockenmasse [%]		87,5	
TOC [%]		2,1	
Kohlenwasserstoffe, n-C <sub>10-22</sub>		< 5	
Kohlenwasserstoffe, n-C <sub>10-40</sub>		9	
Cyanid, gesamt		0,12	
EOX		0,5	
Arsen		3,1	
Blei		36	
Cadmium		0,4	
Chrom		6,0	
Kupfer		17	
Nickel		4,1	
Quecksilber		< 0,1	
Thallium		< 0,1	
Zink		39	
PCB 28		< 0,001	
PCB 52		< 0,001	
PCB 101		< 0,001	
PCB 138		0,001	
PCB 153		0,001	
PCB 180		< 0,001	
<b>Summe PCB (6 Kong.)</b>		<b>0,002</b>	
Naphthalin		0,003	
Acenaphthylen		< 0,001	
Acenaphthen		0,004	
Fluoren		0,003	
Phenanthren		0,025	
Anthracen		0,006	
Fluoranthren		0,061	
Pyren		0,044	
Benzo(a)anthracen		0,035	
Chrysen		0,031	
Benzo(b)fluoranthren		0,059	
Benzo(k)fluoranthren		0,019	
Benzo(a)pyren		0,031	
Indeno(1,2,3-cd)pyren		0,026	
Dibenzo(a,h)anthracen		0,006	
Benzo(g,h,i)perylen		0,028	
<b>Summe PAK (EPA)</b>		<b>0,381</b>	

Labornummer		132799	
Probenbezeichnung		<b>Oberboden</b>	
Dimension		[mg/kg TS]	
Benzol		< 0,01	
Toluol		< 0,01	
Ethylbenzol		< 0,01	
Xylole		< 0,01	
Trimethylbenzole		< 0,01	
<b>Summe BTEX</b>		<b>n.n.</b>	
Vinylchlorid		< 0,01	
1,1-Dichlorethen		< 0,01	
Dichlormethan		< 0,01	
1,2-trans-Dichlorethen		< 0,01	
1,1-Dichlorethan		< 0,01	
1,2-cis-Dichlorethen		< 0,01	
Tetrachlormethan		< 0,01	
1,1,1-Trichlorethan		< 0,01	
Chloroform		< 0,01	
1,2-Dichlorethan		< 0,01	
Trichlorethen		< 0,01	
Dibrommethan		< 0,01	
Bromdichlormethan		< 0,01	
Tetrachlorethen		< 0,01	
1,1,2-Trichlorethan		< 0,01	
Dibromchlormethan		< 0,01	
Tribrommethan		< 0,01	
<b>Summe LHKW</b>		<b>n.n.</b>	

Labornummer		132799	
Probenbezeichnung		<b>Oberboden</b>	
Dimension		ELUAT [µg/L]	
pH-Wert bei 20 °C		8,2	
el. Leitfähigkeit [µS/cm] bei 25 °C		76	
Phenol-Index		< 10	
Cyanid, gesamt		< 5	
Chlorid		610	
Sulfat		4.500	
Arsen		< 2,0	
Blei		2,3	
Cadmium		< 0,2	
Chrom		0,7	
Kupfer		4,6	
Nickel		1,1	
Quecksilber		< 0,1	
Zink		6,8	

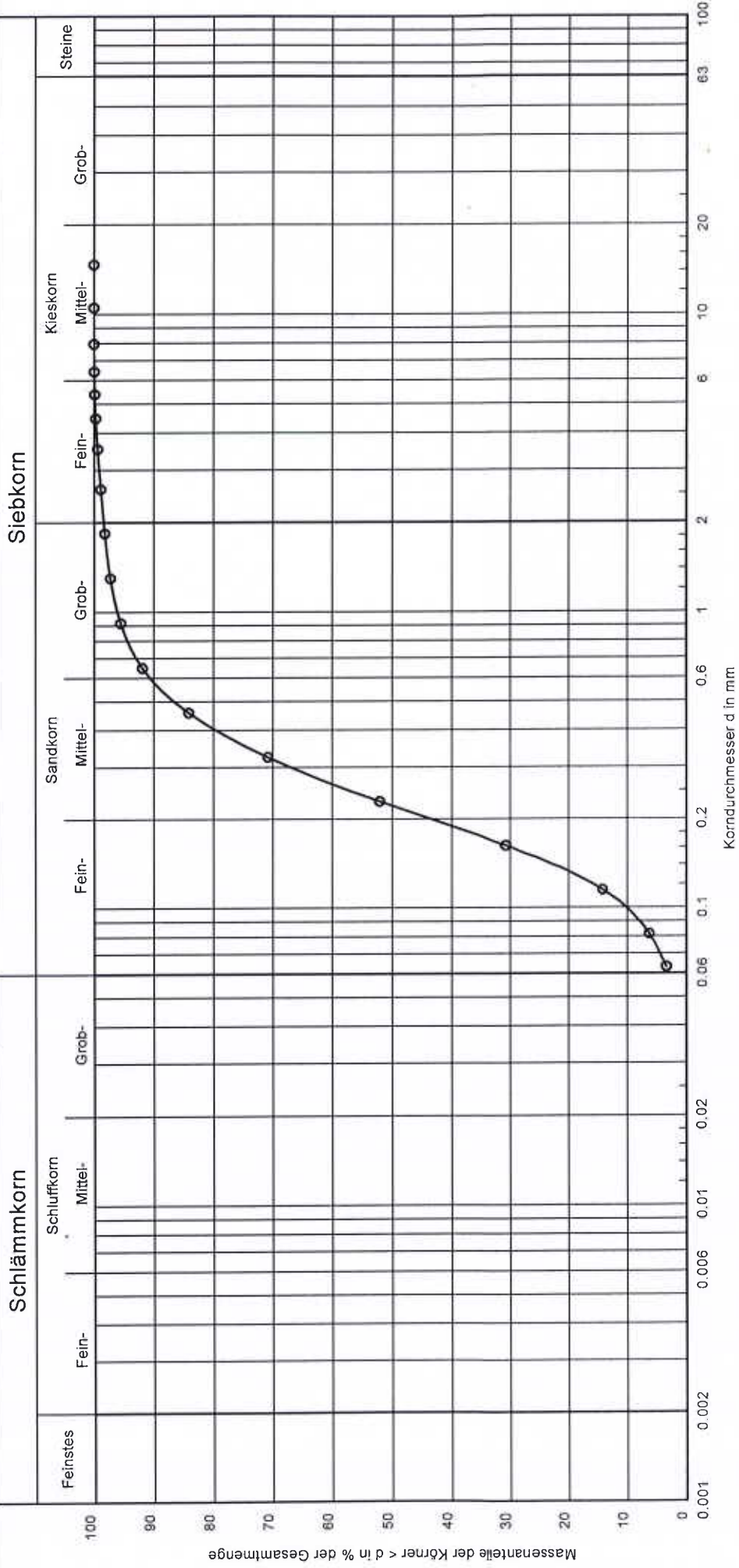
# Körnungslinie

## Generationenwohnen Lette

Prüfungsnummer: 31210252  
 Probe entnommen am: 26.05.2020  
 Art der Entnahme: Mischprobe  
 Arbeitsweise: RKS

Datum: 27.05.2020

Bearbeiter: Neill



Bericht:  
31210252  
Anlage:  
6

Bemerkungen:

Bezeichnung	MP 2
Bodenart:	fS, mS, gs'
k [m/s] (Hazen)	$1.1 \cdot 10^{-4}$
Entnahmestelle:	Mischprobe
U/Cc	2.6/1.0



Bericht: 31210252

Anlage: 6

# Körnungslinie

Generationenwohnen Lette

Prüfungsnummer: 31210252

Probe entnommen am: 26.05.2020

Art der Entnahme: Mischprobe

Arbeitsweise: RKS

Bearbeiter: Nell

Datum: 27.05.2020

Bezeichnung: MP 2

Bodenart: fS, mS, gs'

k [m/s] (Hazen): 1.142E-4

Entnahmestelle: Mischprobe

U/Cc 2.6/1.0

d10/d30/d60 [mm]: 0.099 / 0.160 / 0.263

Siebanalyse:

Trockenmasse [g]: 947.10

## Siebanalyse

Korngröße [mm]	Rückstand [g]	Rückstand [%]	Siebdurchgänge [%]
16.0	0.00	0.00	100.00
8.0	0.00	0.00	100.00
5.6	0.50	0.05	99.95
4.0	2.80	0.30	99.65
2.0	11.60	1.23	98.42
1.0	14.70	1.55	96.87
0.5	59.70	6.31	90.55
0.25	282.30	29.86	60.69
0.125	478.40	50.60	10.09
0.063	63.10	6.67	3.42
Schale	32.30	3.42	-
Summe	945.40		
Siebverlust	1.70		



## Verhandelt

zu Bielefeld am 04. September 2019

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

# Stefan Schröder

in Bielefeld

erschieden heute:

1.

Frau Marion Funke, geb. Hartmann, geb. am 30.01.1967, Zum Feldbusch 14, 59302 Oelde

2.

Herr Lutz Remmert, geb. am 30.06.1958, geschäftsansässig Herforder Straße 76, 33602 Bielefeld,  
nachstehend nicht im eigenen Namen handelnd, sondern als vollmachtloser Vertreter der Firma **REID GmbH & Co. Generationenpark Lette KG, Herforder Straße 76, 33602 Bielefeld**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bielefeld HRA 16807

Die Erschienenene zu 1. wies sich zu ihrer Person durch Vorlage ihres Personalausweises aus, der Erschienenene zu 2. ist dem Notar von Person bekannt. Beide verneinten die vorab gestellte Frage nach einer Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs. 1 Ziffer 7 BeurkG.

Die Erschienenen bestätigen im Hinblick auf § 17 BeurkG, einen Vertragsentwurf vor mehr als 2 Wochen erhalten zu haben.

Die Erschienenen baten um die Beurkundung des folgenden

**Kaufvertrages mit aufschiebender Bedingung  
und Auflassungsvollmacht**

und gaben dazu folgendes zu notariellem Protokoll:

**§ 1  
Vorbemerkungen - Grundbuchstand**

Die Erschienene zu 1. ist im Grundbuch des **Amtsgerichts Beckum von Oelde Blatt 5633** als Eigentümerin folgenden Grundbesitzes verzeichnet:

**Gemarkung Oelde, Flur 24, Flurstück 22, Gebäude- und Freifläche,  
Landwirtschaftsfläche, Hauptstraße 40 in einer Größe von 14.454 qm**

Der Grundbesitz ist in Abt. II wie folgt belastet:

lfd. Nr. 3:

beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalrecht, Geh- und Fahrrecht) für die Stadt Oelde

lfd. Nr. 4:

Wertgesicherte Reallast (Geldrente) für Josef Hartmann, geb. am 18.03.1935

lfd. Nr. 5:

Wertgesicherte Reallast (Geldrente) für Liesel Hartmann, geb. Pohlmann, geb. am 06.04.1945

lfd. Nr. 6:

Wohnungsrecht für Josef Hartmann, geb. am 18.03.1935

In Abt. III ist der Grundbesitz wie folgt belastet:

lfd. Nr. 2:

Briefgrundschuld für die Clarholz Spar- und Darlehenskassenverein eGmbH

lfd. Nr. 4:

Briefgrundschuld für die Spar- und Darlehenskassenverein eGmbH zu Clarholz

lfd. Nr. 7: Briefgrundschuld für die Spar- und Darlehenskasse eGmbH in Clarholz

lfd. Nr. 8: Briefgrundschuld für die Spar- und Darlehenskasse Clarholz-Lette eGmbH

lfd. Nr. 9: Briefgrundschuld für die Volksbank Clarholz-Lette eG

lfd. Nr. 10: Briefgrundschuld für die Volksbank Clarholz-Lette-Beelen eG

lfd. Nr. 11: Briefgrundschuld für Liesel Hartmann, geb. Pohlmann, geb. am 06.04.1945

Anlässlich der Beurkundung liegt der Ausdruck aus dem elektronischen Grundbuch vom 03.09.2019 vor. Der Inhalt wurde mit den Erschienenen erörtert. Nach Belehrung bestanden sie auf sofortiger Beurkundung.

## § 2

### Kaufgegenstand, aufschiebende Bedingung

1.

Die Erschienene zu 1. nachstehend „der Verkäufer“ genannt, verkauft hiermit an die von dem Erschienenen zu 2. vertretene Gesellschaft, nachstehend „der Käufer“ genannt, eine Teilfläche von ca. 3.870 qm des Flurstücks 22. Das Trennstück ist noch nicht vermessen. Insoweit wird Bezug genommen auf den als Anlage zu der heutigen Verhandlung genommenen Lageplan, in dem der Kaufgegenstand rot umrandet ist. Die Übertragung erfolgt mit allen Rechten, Bestandteilen und Pflichten.

2.

Die von dem Erschienenen zu 2. vertretene Gesellschaft wird den Kaufgegenstand bebauen mit zwei ambulant-betreuten Wohngruppen á 12 Plätzen, einer Tagespflegeeinrichtung á 10 Plätzen sowie 7 Einheiten barrierefreies Wohnen.

3.

Der Kaufvertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass für die vorbezeichnete beabsichtigte Bebauung eine rechtswirksame Baugenehmigung erteilt worden ist und diese eine Gesamt-Bruttogeschossfläche von ca. 2.817 qm zulässt. Dabei ist zwischen dem Hotelgebäude der Verkäuferin und dem von der Käuferin zu errichtendem Gebäudekomplex ein möglichst großer Abstand einzuhalten. Dieser ist in dem anliegenden Lageplan mit 21,80 Meter bemaßt und hat diesen Abstand nicht zu unterschreiten.

4.

Die Wirksamkeit des Kaufvertrages tritt somit erst ein, wenn die vorstehende Voraussetzung erfüllt ist. Die Parteien verpflichten sich, dem Notar einen entsprechenden schriftlichen Nachweis unverzüglich zu führen, sobald dies der Fall ist. Sollte die Bedingung nicht bis zum 30.06.2021 eingetreten sein, bleibt der Kaufvertrag endgültig rechtsunwirksam. In diesem Fall ist der Käufer verpflichtet, gemäß nachfolgendem § 6 die Löschung der zu seinen Gunsten eingetragenen Eigentumsvormerkung im Grundbuch auf seine Kosten zu veranlassen.

Der Käufer ist unabhängig von der Entscheidung des Bauamtes berechtigt, jederzeit auch früher auf Erfüllung der aufschiebenden Bedingung zu verzichten mit der Folge, dass diese in Fortfall gerät und der Vertrag sofort rechtswirksam wird. Dies ist durch schriftliche Erklärung vor dem Notar bekannt zu geben.

5.

Die Vereinbarungen von §§ 6, 7 8, Ziffer 1, 9, und 11 sind von der schwebenden Unwirksamkeit ausgenommen und ohne Bedingung sofort wirksam.

### **§ 3 Kaufpreis**

Auf der Grundlage eines Preises von 45,00 EUR/qm beträgt der Kaufpreis vorläufig für die eingangs erwähnte Fläche von ca. 3.870 qm

**174.150,00 EUR**

**(in Worten: einhundertvierundsiebzigtausendeinhundertfünfzig Euro)**

Sollte sich aufgrund des amtlichen Vermessungsergebnisses eine Abweichung der Grundstückgröße gegenüber der vorstehenden Grundstückgröße ergeben, ist diese Mehr- oder Mindergröße auf der Grundlage des vorgenannten Preises/qm zwischen den Vertragsbeteiligten nach Eintritt der Fälligkeit des Kaufpreises unverzüglich auszugleichen.

Der Kaufpreis ist fällig binnen 14 Tagen nach einer schriftlichen Mitteilung des Notars an den Käufer, dass folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Die Rechtswirksamkeit des Vertrages ist eingetreten;
2. zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Eigentumsverschaffung ist eine Eigentumsvormerkung zugunsten des Käufers im Grundbuch eingetragen, und zwar mit Rang nur nach den in § 1 aufgeführten Belastungen bzw. mit Rang nach Grundpfandrechten, bei deren Bestellung der Käufer mitgewirkt hat;
3. die Verzichtserklärung der Stadt Oelde zum Vorkaufsrecht liegt vor;
4. die Löschungsunterlagen wegen der Belastungen von Abt. II und III des Grundbuchs (mit Ausnahme von Abt. II Nr. 3) liegen entweder auflagenfrei oder aber mit der Maßgabe vor, hiervon gegen Zahlung eines Betrages, der insgesamt nicht höher als der Kaufpreis ist, Gebrauch zu machen.

Bei Fälligkeit hat der Käufer aus dem Kaufpreis zunächst die nicht übernommenen Belastungen in der von den Gläubigern angeforderten Höhe abzulösen und den Restbetrag auf folgendes Konto des Verkäufers zu überweisen:

**DE84 4786 1317 0001 7873 00**

Zahlt der Käufer bei Fälligkeit nicht, kommt er auch ohne Mahnung in Verzug. Er muss dann insbesondere die gesetzlichen Verzugszinsen zahlen, die 5 Prozentpunkte p. a. über dem Basiszinssatz betragen.

Der Käufer unterwirft sich gegenüber dem Verkäufer wegen seiner Verpflichtung zur Entrichtung des Kaufpreises nebst Zinsen der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen und beauftragt den Notar, dem Verkäufer jederzeit nach Fälligkeit



auf Verlangen eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde auszuhändigen, es sei denn, dass der Käufer dem Notar die rechtzeitige Zahlung des Kaufpreises nachweist.

#### **§ 4 Übergabe**

Die Übergabe findet an dem Tag statt, an dem der Kaufpreis auf dem Konto des Verkäufers bzw. der Grundpfandrechtsgläubiger eingegangen ist. Mit dem Tage der Übergabe gehen die Nutzungen, Lasten sowie die Gefahr einer zufälligen Verschlechterung oder eines zufälligen Unterganges auf den Käufer über.

Die Übergabe erfolgt in ungenutztem Zustand frei von jeglichen Miet- und Pachtrechten.

#### **§ 5 Sach- und Rechtsmängel**

1.

Der Verkauf erfolgt unter Ausschluss jeglicher Haftung und Gewährleistung für Sachmängel, außer für den Fall der Arglist oder Vorsatz. Garantien werden keine gegeben. Der Grundbesitz wird im derzeitigen Zustand veräußert, der dem Käufer bekannt ist. Der Verkäufer haftet damit insbesondere nicht für die Richtigkeit der im Grundbuch oder im Messungsverzeichnis angegebenen Flächenmaße, die Bodenbeschaffenheit oder sonstige Sachmängel, mögen diese offen oder verborgen sein. Er versichert, dass ihm vom Vorhandensein verborgener Mängel nichts bekannt ist. Über die mit dem Gewährleistungsausschluss verbundenen Folgen sind die Erschienenen von dem Notar belehrt worden.

Nicht ausgenommen wird die gesetzliche Haftung des Verkäufers gemäß § 2 Ziffer 7 BBodSchG für Grundstücks-mängel, wegen denen die beabsichtigten Gebäude dort nicht errichtet oder bestimmungsgemäß genutzt werden können, oder wenn die Beschaffenheit des Grundstücks zu Sachmängeln an den Bauwerken führt, sowie für die Verletzung einer Pflicht zu Bodenuntersuchung. Der Verkäufer versichert, dass ihm Altlasten, insbesondere Bodenverunreinigungen, nicht bekannt sind.

Der Verkäufer haftet nicht dafür, dass das Grundstück entsprechend den Plänen des Käufers bebaut werden kann. Der Verkäufer stellt den Vertragsgegenstand mit Abschluss des Vertrages für entsprechende Untersuchungen und Prüfungen des Käufers zur Verfügung. Der Käufer trägt – unabhängig davon, ob die in diesem Vertrag vereinbarte aufschiebende Bedingung eintritt – sämtliche hiermit verbundenen Kosten, gegebenenfalls auch die zur Herstellung vor Durchführung der Untersuchungen vorhandenen ursprünglichen Verhältnisse.

Der Ausschluss der Haftung gilt auch nicht für eine Haftung bei Vorsatz oder Arglist. Hinsichtlich von Schadenersatzansprüchen bleibt auch die Haftung für grob fahrlässig verursachte Schäden und Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Käufers, seines gesetzlichen Vertreters oder seines Erfüllungsgehilfen beruhen, unberührt.

Die gesetzliche Verjährungsfrist für den Ausgleichsanspruch nach dem Bundesbodenschutzgesetz beginnt erst zu laufen, wenn der Käufer wegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten auf dem Vertragsgrundstück erstmals durch Behörden oder Dritte in Anspruch genommen wird.

2.

Der Käufer übernimmt die derzeit in Abt. II Nr. 3 eingetragene Belastung. Im Übrigen haftet der Verkäufer für ungehinderten Besitz- und lastenfreien Eigentumsübergang in Abt. II und III des Grundbuchs. Der Verkäufer bewilligt und beantragt unter Zustimmung des Käufers die Löschung der dort eingetragenen Belastungen. Der Notar wird beauftragt, die Löschungsunterlagen einzuholen und die Lastenfreiheit herbeizuführen.

3.

Erschließungs- und sonstige Anliegerbeiträge trägt der Verkäufer, soweit es sich um Maßnahmen handelt, die bis zum Tage der Übergabe durchgeführt worden sind und nichts mit dem von dem Käufer beabsichtigten Bauvorhaben zu tun haben. Für Maßnahmen, die anschließend erfolgen, haftet der Käufer.

4.

Dem Käufer ist bekannt, dass der Verkäufer einen Hotelbetrieb auf dem Nachbargrundstück betreibt. Hierauf ist größtmögliche Rücksicht zu nehmen. Maßnahmen, die zu einer Einschränkung der zum Hotelbetrieb notwendigen Konzession führen, bedürfen der Einwilligung des Verkäufers.

## § 6

### Eigentumsvormerkung

1.

Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums an dem verkauften Grundbesitz bewilligt der Verkäufer und beantragt der Käufer die Eintragung einer Vormerkung gem. § 883 BGB. Der Käufer bewilligt und beantragt schon heute die Löschung dieser Vormerkung Zug um Zug mit der Eigentumsumschreibung auf ihn, vorausgesetzt, dass Zwischeneintragungen ohne seine Zustimmung nicht erfolgt sind.

2.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Auflassungsvormerkung bereits jetzt auf dem derzeit noch ungeteilten Grundstück eingetragen werden soll. Der Käufer bewilligt und der Verkäufer beantragt die Löschung der Auflassungsvormerkung bezüglich der restlichen Flächen, die nach dem Ergebnis der Vermessung nicht von dem Käufer erworben werden, bereits jetzt. Der Notar wird beauftragt, bei Zeiten insoweit die Löschung herbeizuführen.

3.

Der Käufer bewilligt und der Verkäufer beantragt die Löschung der vorstehend bewilligten Vormerkung auch ohne Vollzug der Auflassung im Grundbuch. Von dieser Löschungsbewilligung soll der Notar nur Gebrauch machen, wenn sich der Verkäufer gemäß gesetzlicher Bestimmungen mangels Erfüllung der Kaufpreisschuld vom Kaufvertrag gelöst hat oder die Baugenehmigung für die geplanten Objekte nicht bis zum **30.06.2021** vorliegen. Die Löschung soll der Notar jedoch nur veranlassen, wenn

er vorher unter Einhaltung einer Frist von zwei Wochen den Käufer von der Löschungsabsicht unterrichtet und ihm Gelegenheit gegeben hat, die Kaufpreiszahlung oder aber den Eintritt der aufschiebenden Bedingung nachzuweisen.

## **§ 7**

### **Vollmacht für Identitäts- und Auflassungserklärung**

Die Erschienenen bevollmächtigen hiermit die ReNo-Fachangestellten Svenja Duve und Natalie Saam, dienstansässig Welle 8, 33602 Bielefeld und zwar jede allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, nach vollzogener Vermessung und Teilung des Kaufgegenstandes und nach Rechtswirksamkeit des Vertrages die Identitätserklärung abzugeben und die Auflassung dahingehend zu erklären, dass das Eigentum an dem verkauften Grundbesitz von dem Verkäufer auf den Käufer übergeht und die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch bewilligt und beantragt wird.

Der Notar soll die Kaufpreiszahlung überwachen. Er wird angewiesen, die Eigentumsumschreibung erst zu beantragen, wenn ihm die Kaufpreiszahlung in schriftlicher Form nachgewiesen worden ist und auch die übrigen Voraussetzungen zur vertragsgemäßen Eigentumsumschreibung erfüllt sind. Die Erschienenen verzichten insoweit auf ein eigenes Antragsrecht gegenüber dem Grundbuchamt. Vollzugsnachricht wird an die Beteiligten und den Notar erbeten.

Vor vollständiger Kaufpreiszahlung soll der Notar keine Ausfertigungen oder beglaubigte Abschriften erteilen, die die Auflassung enthalten.

## **§ 8**

### **Vollmacht, Belastungsvollmacht**

1.

Die Erschienenen bevollmächtigen hiermit die ReNo-Fachangestellten Svenja Duve und Natalie Saam, sowie den amtierenden Notar bzw. seinen amtlich bestellten Vertreter, und zwar jeden allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle Erklärungen, Bewilligungen und Anträge in materieller und formeller Hinsicht zur Ergänzung oder Änderung des Vertrages sowie von Grundpfandrechtsbestellungsurkunden abzugeben.

2.

Der Verkäufer verpflichtet sich, bei der Bestellung vollstreckbarer (§ 800 ZPO) Grundpfandrechte zu beliebigen Bedingungen als derzeitiger Eigentümer mitzuwirken. Diese Mitwirkungspflicht besteht nur, wenn in der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde folgende von den Beteiligten bereits jetzt getroffenen Bestimmungen wiedergegeben werden:

a)

Sicherungsabrede

Die Grundpfandrechtsgläubigerin darf das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die

Kaufpreisschuld des Käufers geleistet hat. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig bezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Ab dann gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber.

b)

Zahlungsanweisung

Soweit der Kaufpreis nicht anderweitig zur Freistellung des verkauften Grundbesitzes von eingetragenen Belastungen zu verwenden ist, sind Zahlungen gem. a) zu leisten an:

**Kontoinhaber: Marion Funke**

**Bank: Volksbank eG**

**IBAN: DE84 4786 1317 0001 7873 00**

c)

Persönliche Zahlungspflichten, Kosten

Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundpfandrechtsbestellung keinerlei persönliche Zahlungspflichten. Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundpfandrechtsbestellung freizustellen.

d)

Fortbestand des Grundpfandrechtes

Das bestellte Grundpfandrecht darf auch nach der Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen bleiben. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, die mit ihr zu tun haben, werden hiermit mit Wirkung ab Bezahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung, auf den Käufer übertragen. Entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt.

3.

Der Verkäufer erteilt dem Käufer Vollmacht, ihn bei allen vorstehenden Rechtshandlungen zu vertreten. Diese Vollmacht gilt nur dann, wenn in der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde die vorstehend unter a), b), c) und d) getroffenen Bestimmungen wiedergegeben werden. Die Vollmacht gilt auch für Rangänderungen und kann bereits ausgeübt werden, bevor behördliche Genehmigungen erteilt sind.

Der Notar soll die Grundpfandrechtsgläubigerin durch Übermittlung einer Abschrift dieser Urkunde auf die Einhaltung der vorstehenden Bestimmungen hinweisen und eine Bestätigung einholen, dass die Bestimmungen auch beachtet werden.

4.

Von der Vollmacht kann nur durch Erklärung vor dem beurkundenden Notar oder seinem Vertreter Gebrauch gemacht werden.

5.

Der Käufer bewilligt bereits jetzt den Rangrücktritt der zu seinen Gunsten einzutragenden Eigentumsvormerkung hinter die aufgrund dieser Belastungsvollmacht bestellten Grundpfandrechte und beantragt die Eintragung im Grundbuch.

6.

Der Eintritt der obigen Voraussetzungen ist dem Grundbuchamt nicht nachzuweisen.

## § 9

### Wegerecht, Leitungsrecht, weitere Vereinbarungen

1.

Dem jeweiligen Eigentümer des Kaufgegenstandes wird ein Wegerecht über einen Teil des Flurstücks 22 eingeräumt, der nicht Gegenstand dieses Kaufvertrages ist. Das Wegerecht verläuft von der Hauptstraße kommend dort, wo es in dem beigefügten Lageplan eingezeichnet und mit den Eckpunkten A, B, C, D, E, F und A bezeichnet und grün dargestellt ist.

Dem jeweiligen Eigentümer des Restes des Flurstücks 22 räumt der Käufer ein Wegerecht an einem Teil des noch zu vermessenden Kaufgrundstücks ein. Das Wegerecht verläuft von der Hauptstraße kommend parallel und direkt angrenzend an das Wegerecht, das auf dem Flurstück 22 mit dieser Urkunde begründet ist. Es ist in dem beigefügten Lageplan mit den Eckpunkten A, F, E, G, H, I und A bezeichnet und blau dargestellt.

Die Instandhaltungskosten und die Verkehrssicherungspflicht für diese Wege tragen die jeweiligen Berechtigten zu je ½.

2.

Der Käufer verpflichtet sich, die sich auf dem Grundstück befindlichen Garagen (bezeichnet als „Abbruch-Garagen“) auf eigene Kosten abzureißen und die Zufahrt von der Hauptstraße auf eigene Kosten herzustellen.

3.

Die Erschließungsstraße dient der gemeinsamen Zufahrt zu den von dem Käufer geplanten Objekten und zu den vom Verkäufer geplanten Gebäuden. Die Parteien verpflichten sich, die Kosten der Herstellung dieser Erschließungsstraße, die in dem beigefügten Lageplan mit den Buchstaben A bis I gekennzeichnet ist, sowie die späteren Unterhaltungskosten jeweils zur Hälfte zu tragen, was auch für die Verkehrssicherungspflicht gilt. Der Käufer wird hierzu eine Planung erstellen und zumindest drei Angebote zur Umsetzung der Maßnahme einholen. Der Käufer verpflichtet sich dazu, dem Verkäufer die Angebote zur Prüfung zuzuleiten und dessen Stellungnahme hierzu einzuholen. Wenn der Verkäufer bezüglich einzelner Angebote binnen 6 Wochen nach Vorlage keine berechtigten Bedenken äußert, ist der Käufer in seinem Ermessen frei, welches Angebot er annimmt. Soweit der Käufer sein Ermessen nach Billigkeit ausübt, stehen dem Verkäufer gegen den Käufer keine Ersatzansprüche zu.



Diese Kostentragungspflicht des Verkäufers steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass dem Verkäufer das behördliche Bauplanungsrecht zur Errichtung von zumindest 6 Wohneinheiten erteilt wird, wobei eine Wohnfläche pro Einheit von 50 qm nicht unterschritten werden darf. Sollte dem Verkäufer bis zum 30.06.2021 ein solches Recht nicht bestandskräftig erteilt worden sein, so entfällt die Kostentragungspflicht des Verkäufers endgültig.

Der Verkäufer erklärt sich dazu bereit, nach Anforderung des Käufers entsprechende Vollmachten zu erteilen, damit bauplanungsrechtliche Anträge gestellt werden können. Die Kosten dieser Anträge übernimmt der Käufer.

4. Die Parteien räumen sich bezüglich der Benutzung der Erschließungsstraße ein wechselseitiges Wegerecht ein, welches im Grundbuch und Baulastenverzeichnis abgesichert wird. Sonstige notwendige einzutragende Leitungsrechte zur Erschließung, wie Kanalisation, Strom, Wasser, Telekommunikation, etc. werden nach Notwendigkeit wechselseitig eingeräumt.

5.  
Den ReNo-Fachangestellten Svenja Duve und Natalie Saam wird die Vollmacht erteilt, nach Vermessung und Übernahme in das Kataster die entsprechenden Teil-Grundstücke zu identifizieren und dort die Grunddienstbarkeiten zur Eintragung zu bewilligen und zu beantragen.

## **§ 10 Durchführung und Kosten**

Der beurkundende Notar wird beauftragt und bevollmächtigt, diesen Vertrag durchzuführen und alle zur Durchführung erforderlichen privaten und behördlichen Erklärungen einzuholen. Die Erklärungen gelten mit Zugang bei ihm als allen Beteiligten zugegangen. Vollzugsnachricht wird an die Beteiligten und den Notar erbeten, der auch Anträge einzeln stellen, abändern und zurücknehmen kann.

Alle mit dieser Urkunde und ihrer Durchführung verbundenen Kosten trägt der Käufer ebenso wie die Grunderwerbsteuer. Der Verkäufer trägt die Kosten zur Herbeiführung der Lastenfreiheit im Grundbuch inkl. der Treuhandüberwachungsgebühr des Notars; die Kosten der Vermessung des Grundbesitzes tragen die Parteien je zur Hälfte.

## **§ 11 Salvatorische Klausel**

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmung nicht berührt. Im Falle unwirksamer Vertragsbestimmungen werden die Beteiligten eine Vereinbarung über diese nichtigen Vertragsteile so treffen, dass das Vertragsziel so weit wie möglich erreicht wird.

## § 12 Belehrungen und Hinweise

Die Beteiligten anerkennen, nach Belehrung durch den Notar insbesondere Kenntnis über folgende Umstände erlangt zu haben:

1.

Das Eigentum geht erst auf den Käufer über, wenn der Kaufgegenstand im Grundbuch auf den Namen des Käufers umgeschrieben worden ist. Die Umschreibung kann erst erfolgen, wenn die Teilung und Vermessung des Kaufgegenstandes und die Übertragung des Vermessungsergebnisses in das Liegenschaftskataster stattgefunden hat, die Auflassung erklärt wurde und die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes sowie die weiteren erforderlichen Genehmigungen vorliegen und alle Kosten bezahlt sind. Der Notar wird beauftragt, die Unbedenklichkeitsbescheinigung einzuholen. Er wies darauf hin, dass für die Teilung des Kaufgegenstandes die Teilungsgenehmigung beantragt werden muss, was durch den Käufer veranlasst wird.

2.

Alle Vertragsabreden müssen vollständig und richtig beurkundet sein. Nicht beurkundete Abreden sind nichtig und stellen die Wirksamkeit des ganzen Vertrages in Frage.

3.

Für Kosten und Steuern haften die Vertragsparteien kraft Gesetzes nach außen als Gesamtschuldner, so dass die im Vertrag geregelte Kostenübernahmepflicht nur im Innenverhältnis zwischen ihnen gilt. Der Kaufgegenstand haftet für etwaige Rückstände an öffentlichen Lasten und Abgaben, wozu auch Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch zählen.

4.

Die Bedeutung und die rechtliche Auswirkung der in dieser Urkunde erteilten Vollmachten ist bekannt.

5.

Der Notar hat in steuerlichen Fragen weder Beratung noch Haftung übernommen.

6.

Der Notar hat das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen. Ihm wird insoweit von den Vertragsbeteiligten Entlastung erteilt.

7.

Änderungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit unbeschadet der Bestimmungen des § 311 b BGB der Schriftform. Sämtliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit.

8.

Die Erschienenen willigen in die elektronische Speicherung und Verarbeitung ihrer mir, dem unterzeichnenden Notar, mitgeteilten personenbezogenen Daten ein, soweit dies zur Errichtung dieser Urkunde und ihrer Durchführung erforderlich oder zweckdienlich ist.

Die vorstehende Verhandlung wurde den Erschienenen in Gegenwart des Notars vorgelesen, der Lageplan zur Durchsicht vorgelegt, alles von ihnen genehmigt und sodann von ihnen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:

Ulfenon Junge  
K. C. C.

Notar



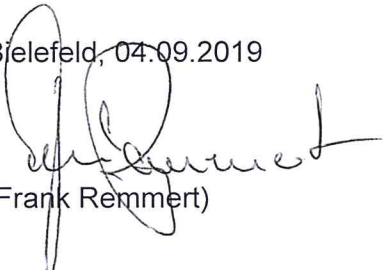


## Genehmigung

Hiermit genehmige ich als Geschäftsführer der Firma REID GmbH, diese als Komplementärin der REID GmbH & Co. Generationenpark Lette KG sämtliche Erklärungen, die mein Bruder Lutz Remmert anlässlich der Beurkundung des Kaufvertrages vom 04.09.2019 (UR 753/2019 Notar Schröder) für die von mir vertretenen Gesellschaften abgegeben hat. Der Vertrag liegt mir in Abschrift vor. Der Inhalt ist mir bekannt.

Der Wert der Urkunde beträgt 174.150,00 EUR.

Bielefeld, 04.09.2019



(Frank Remmert)



## Nummer 754 meiner Urkundenrolle für das Jahr 2019

Die umseitige, heute vor mir vollzogene Unterschrift des mir persönlich bekannten Herrn Frank Remmert, geb. am 30.06.1958, geschäftsansässig Herforder Straße 76, 33602 Bielefeld, beglaubige ich hiermit. Er hat die vorab gestellte Frage nach einer Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs. 1 Ziffer 7 BeurkG verneint.

Ich bescheinige aufgrund meiner Einsichtnahme in die elektronischen Handelsregister des Amtsgerichts Bielefeld HRA 16807, dass dort die Firma REID GmbH & Co. Generationenpark Lette KG eingetragen ist mit der Firma REID GmbH als persönlich haftende Gesellschafterin (AG Bielefeld HRB 40881) und, dass einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer dieser Gesellschaft Herr Frank Remmert ist.

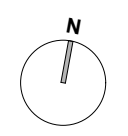
Bielefeld, 04. September 2019

  
Schröder  
Notar





LAGEPLAN



**H2O**  
Architekten

**H2o Architekten**  
Hagemann + Nielsen - Hagemann  
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Rochusweg 70  
33102 Paderborn  
T: 05251 - 41 72 772  
F: 05251 - 41 71 151  
info@h2o-architekten.de  
www.h2o-architekten.de

**ENTWURFSPLANUNG**

**Pflege- und Wohnquartier**  
Hauptstraße 36-38  
59302 Lette

**BAUHERR:**  
First Retail Consult GmbH  
Herforder Straße 76  
33602 Bielefeld

**BAUTEIL:**  
**Lageplan**  
Datum: 12.11.2020 1:500

Dem Planer verbleiben die Rechte, die ihm nach dem Urhebergesetz zustehen. Das in dieser Zeichnung Dargestellte ist urheberrechtlich geschütztes geistiges Eigentum der Planer, das nur mit dessen schriftlichen Einverständnis vom Bauherrn oder von Dritten verwendet werden darf. Bei Zuwiderhandlung treten die Regelungen vorgenannter Gesetze in Kraft.

PLAN - NR.  
**SONDERPLAN**  
FLÄCHENANTEILE

## Vereinbarung

Zwischen

der Stadt Oelde, Ratsstiege 1, 59302 Oelde, vertreten durch den Bürgermeister,

- nachfolgend „Stadt“ genannt –

und

**h+t** Hempel + Tacke GmbH  
planen · beraten · bewerten  
Am Stadtholz 24-26  
33609 Bielefeld

- nachfolgend „Vertragspartner zu 2.“ genannt –

wird folgende Vereinbarung geschlossen:

### Präambel

Der Vertragspartner zu 2. plant die Durchführung des folgenden Vorhabens:

Besatzungsplan Nr. 142

„Lette - Pflege - u. Wohnungsgemeinschaft“

Hierüber werden die Parteien gegebenenfalls – bei Einigkeit in allen Punkten - künftig einen gesonderten Durchführungsvertrag gemäß §§ 12 Abs. 1 und 11 BauGB schließen. Für die Verwirklichung des Vorhabens ist zunächst die Aufstellung/Änderung eines (ggf. vorhabenbezogenen) Bauleitplanes/ städtebaulichen Konzeptes erforderlich. Soweit der Vertragspartner zu 2. hierzu selbst Planungsleistungen erbringt oder Verträge mit Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros schließt, die sich auf Planungs- und Gutachterleistungen für das o.g. Vorhaben beziehen, werden die nachfolgenden Regelungen getroffen.

## § 1

Dem Vertragspartner zu 2. ist bekannt, dass seine Leistungen die Grundlage für ein amtliches Werk (Bauleitplan/Satzung) im Sinne von § 5 des Urheberrechtsgesetzes darstellen, das im amtlichen Interesse zur allgemeinen Kenntnisnahme zu veröffentlichen ist. Soweit das Werk urheberrechtlich schutzfähig ist, räumt der Vertragspartner zu 2. der Stadt Oelde daher sämtliche erforderlichen Nutzungsrechte an dem zu erstellenden Werk zeitlich, räumlich und inhaltlich unbeschränkt ein.

## § 2

Der Vertragspartner zu 2. verpflichtet sich gegenüber der Stadt, in allen Verträgen mit Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros, die sich auf Planungs- und Gutachterleistungen für die in diesem Vertrag näher bezeichneten Flächen beziehen, folgendes zu vereinbaren:

*„Die Stadt Oelde hat das Recht, die Unterlagen mit sämtlichen Voruntersuchungen der Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros für die erforderlichen Planungs- und Bauleistungen zum vorgesehnen Zweck der Bauleitplanung und deren anschließender Realisierung zu nutzen und zu ändern. Die Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros und ihre Rechtsnachfolger sind gegenüber der Stadt Oelde verpflichtet, Abweichungen von den Unterlagen zu gestatten. Die Stadt Oelde wird ihr Nutzungsinteresse mit dem Bestandsinteresse des Urheberberechtigten abwägen und eine möglichst geringe Beeinträchtigung des urheberrechtlich geschützten Werkes anstreben. Dies gilt auch für das ausgeführte Werk. Vor einer wesentlichen Änderung oder Erweiterung der Planunterlagen und des ausgeführten Werkes sind die Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros von der Stadt Oelde, soweit zumutbar, zu hören. § 14 Urheberrechtsgesetz bleibt hiervon unberührt.“*

*Veröffentlichungen dürfen die Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros nur unter Namensangabe auch der Stadt vornehmen. Die Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros bedürfen zu Veröffentlichungen der Einwilligung der Stadt Oelde. Diese kann ihre Einwilligung nur aus wichtigen Gründen verweigern. Die vorgenannten Absätze gelten auch, wenn das Vertragsverhältnis zwischen dem Vorhabenträger und den Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros, gleich aus welchem Grund, vorzeitig endet. Die Wahrnehmung der vorgenannten Rechte durch die Stadt Oelde ist mit den vereinbarten Honoraren abgegolten. Die Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros machen keine weiteren urheberrechtlichen Ansprüche gegenüber der Stadt Oelde geltend.“*

Der Vertragspartner zu 2. verpflichtet sich, die mit Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros geschlossenen Verträge, die sich auf Planungs- und Gutachterleistungen für die in diesem Vertrag näher bezeichneten Flächen beziehen, auf Verlangen der Stadt unverzüglich in Kopie bei der Stadt einzureichen.

## § 3

Der Vertragspartner zu 2. sichert der Stadt zu, dass diese die schutzrechtsfähigen Werke Dritter (z. B. Urheberrechte an Gutachten, Planungen etc.), die der Vertragspartner zu 2. beauftragt hat und zum Zwecke der Bauleitplanung und des Baugenehmigungsverfahrens der Stadt überlässt, zu den vorgenannten Zwecken ohne die Verletzung gewerblicher Schutzrechte uneingeschränkt nutzen, verwerten und ändern kann.

Soweit die Stadt für eine Verletzung solcher gewerblichen Schutzrechte von Dritten in Anspruch genommen wird, kann sie verlangen, dass der Vertragspartner zu 2. sie von dieser Inanspruchnahme freistellt. Die Stadt wird solche Ansprüche Dritter nicht anerkennen oder befriedigen, ohne dem Vertragspartner vorher Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Oelde, 20.04.2020

Bielefeld, 14.4.2020

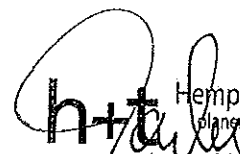
Für die Stadt Oelde

Für den Vertragspartner zu 2.

Der Bürgermeister

Im Auftrag

i. V.   
\_\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_ **h+t** Hempel + Tacke GmbH  
planen · beraten · bewerten  
Am Stadtholz 24-26  
33609 Bielefeld