

Bebauungsplan Nr. 1033 - Heinrich-Böll-Straße -

B Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften

1 Festsetzungen für die Allgemeinen Wohngebiete (WA)

- 1.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind für die mit Schraffur //// gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten nicht zulässig. Weiterhin sind dort Grundstückseinfriedungen mit Mauern und Zäunen, die unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen oder an private Erschließungsflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB angrenzen (bis zu 1 m Abstand von der Straßen- oder Wegefläche), nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig (§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW).
- 1.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA₁ wird die abweichende Bauweise (Planeintragung „a“) in der Art festgesetzt, dass dort Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eine Länge von insgesamt 30 m nicht überschreiten dürfen. Darüber hinaus dürfen je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen errichtet werden. Ansonsten gilt die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand (§ 22 Abs. 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

C Kennzeichnungen

1. Altlasten
Bei der im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche südlich der Heinrich-Böll-Straße wurden Geländeanschlüpfungen und Verfüllungen im Zusammenhang mit der früheren Wohnbebauung „Klingholzberg“ festgestellt. Das Auffüllungsmaterial setzt sich im Wesentlichen aus Schluff und Sand zusammen, in dem als anthropogene Fremdbestandteile Felsbruch, Ziegelbruchstücke, Beton-, Mörtel-, Aschen- und Schlackenreste in stark schwankenden Anteilen vorkommen. Weiterhin wurden diffus verteilt erhöhte Summengehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) ermittelt. Es liegen vereinzelt Prüfwertüberschreitungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für das Nutzungsszenario Kinderspielflächen und Nutzgärten vor. Die Prüfwerte des Nutzungsszenarios Wohngebiet werden eingehalten.

D Hinweise

1. Altlasten
Aufgrund der teilweise erhöhten Summengehalte an PAK im Bereich der neuen Baugebiete südlich der Heinrich-Böll-Straße soll die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) im Rahmen von baurechtlichen Verfahren zur Regelung des ordnungsgemäßen Umgangs mit den Aushubmassen von der Baugenehmigungsbehörde eingebunden werden.
Bei der Gestaltung des neuen Platzes an der Heinrich-Böll-Straße (Planeintragung „Platz“) ist insbesondere auf die Vermeidung des Direktkontaktes mit den belasteten Auffüllungsmassen zu achten und die UBB rechtzeitig in die Planungen einzubeziehen.
2. Kampfmittel
Der Staatliche Kampfmittelräumdienst hat eine Auswertung der vorliegenden Luftbilder hinsichtlich im Plangebiet evtl. vorhandener Kampfmittel vorgenommen. Aufgrund des Baum- und Gebäudebestandes war eine gesicherte Auswertung nicht möglich. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
3. Verkehrsflächen
Die innere Aufteilung der Verkehrsflächen ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Es handelt sich um hinweisliche Darstellungen.

Der folgende Hinweis wurde im Zuge der Beteiligung der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch den Geologischen Dienst NRW gegeben:

4. **Untergrund**

Der Geologische Dienst NRW weist darauf hin, dass sich im Untergrund des Plangebietes verkarstungsfähiges Gestein (Givet- bis Adorf-Massenkalk / Devon) befindet. Deshalb ist folgendes zu beachten:

- a. Unterirdische Hohlräume sind nicht auszuschließen.
- b. Der obere Grundwasserleiter ist sehr verschmutzungsgefährdet.
- c. Bei den Bauarbeiten/Abbrucharbeiten sind Verunreinigungen des Karstklutwasserleiters auszuschließen.