



Koordinatenverzeichnis (Netz 77)

Punkt Nr.	Rechtswert	Hochwert
1	2585986.73	5683664.38
2	2585927.45	5683737.08
3	2586042.64	5683729.93
4	2586068.02	5683710.33
5	2586070.10	5683706.65
6	2586082.41	5683688.97
7	2586081.09	5683688.33
8	2586019.45	5683655.25
9	2586007.85	5683653.70
10	2585964.35	5683646.37
11	2585982.11	5683646.91
12	2585960.47	5683649.19
13	2585949.92	5683647.29
14	2585944.38	5683652.62
15	2585962.44	5683654.86
16	2585982.27	5683654.38
17	2585965.41	5683654.04
18	2586007.18	5683656.16
19	2586016.22	5683662.71
20	2586057.73	5683692.70
21	2586046.18	5683707.86
22	2586036.40	5683717.46
23	2585982.42	5683752.13
24	2585952.48	5683752.62
25	2585954.08	5683752.42
26	2585955.43	5683754.21
27	2585981.20	5683757.38
28	2585936.97	5683730.61
29	2585914.39	5683685.74
30	2585914.73	5683682.66
31	2585917.86	5683677.02
32	2585918.35	5683671.34
33	2585917.96	5683670.20
34	2586076.70	5683700.00
35	2586072.33	5683696.67
36	2586073.44	5683696.08
37	2586134.89	5683616.89
38	2586137.45	5683616.93
39	2586069.57	5683650.05
40	2586068.38	5683650.30
41	2586019.20	5683619.83
42	2585981.53	5683615.22
43	2585977.65	5683773.13
44	2585977.65	5683778.08
45	2585968.37	5683762.48
46	2585962.23	5683766.38
47	2585969.74	5683767.79
48	2585974.07	5683765.46
49	2585983.81	5683758.60
50	2586007.25	5683735.88
51	2586011.80	5683724.46
52	2585992.73	5683721.60
53	2585984.37	5683715.33
54	2585964.44	5683715.94
55	2585964.18	5683721.39
56	2585967.40	5683721.79
57	2585970.02	5683725.13
58	2585969.99	5683726.61
59	2585974.06	5683729.15
60	2585974.49	5683725.85
61	2585977.43	5683722.02
62	2585983.83	5683723.80
63	2585989.40	5683723.99
64	2586035.19	5683718.35
65	2586039.68	5683714.82
66	2586005.12	5683689.84
67	2585996.88	5683686.61
68	2585968.86	5683651.18
69	2585968.19	5683658.64
70	2586071.41	5683689.03
71	2586074.03	5683692.38
72	2585973.60	5683695.85
73	2585978.07	5683696.40
74	2585978.49	5683692.92
75	2585981.84	5683690.31
76	2585996.15	5683693.06
77	2586001.95	5683694.34

- B Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften**
- 1 Festsetzungen für die Allgemeinen Wohngebiete (WA)**
- Innere der Allgemeinen Wohngebiete sind für die mit Schraffur III gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen Gärten und Stellplätze mit ihren Zufahrten nicht zulässig. Weiterhin sind dort Grundstücksentwässerungen mit Mäusen und Zäunern, 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), V. m. § 66 BauO NRW).
 - Innere der Allgemeinen Wohngebiete WA, wird die abweichende Bauweise (Planentragsung „A“) in der Art festgesetzt, dass dort Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eine Länge von insgesamt 30 m nicht übersteigen dürfen. Darüber hinaus dürfen in Wohngebäude maximal 2 Wohnungen entstehen, Ansonsten gilt die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand (§ 22 Abs. 4 BauVO, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- C Kennzeichnungen**
- Alltlasten**
Bei der im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche südlich der Heinrich-Böll-Straße wurden Geländeschutzungen und Verfüllungen in Zusammenhang mit der früheren Wohnbebauung „Klingholzberg“ festgesetzt. Das Auffüllmaterial setzt sich im Wesentlichen aus Schluff und Sand zusammen, in dem als entropogene Fremdbestandteile Feilschutt, Ziegelbruchstücke, Beton-, Mörtel-, Aschen- und Schlackenteile in stark schwankenden Anteilen vorkommen. Weiterhin wurden diffus verteilt erhöhte Summengenhalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) ermittelt. Es liegen vereinzelte Prüfwertüberschreitungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für das Nutzungszwecksmessungspunkt (Nutzungsflächen und Nutzgeräten vor. Die Prüfwerte des Nutzungszwecksmessungspunktes sind eingehalten.
 - Alltlasten Grünfläche/Parkanlage**
Die Grünfläche stellt den südlichen Rand einer Aufschüttung dar, zu der aus dem Kinderspielfeld – Untersuchungsprogramm aus dem Jahre 1993 Bodenuntersuchungen vorliegen. Die Untersuchungen zeigen auf, dass die bis zu 1,5 m mächtige Aufschüttung mit u.a. Bauschutt, Ziegelbruch und Schlacken durchsetzt ist. Als Schadstoffbelastungen sind senkrecht im wesentlichen drei, polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK nach EPA) sowie Benzol(a)pyren analysiert worden. Bei üblicher Nutzung der Parkanlage/Grünfläche sind Gefährdungen nicht anzunehmen. Sollten hingegen Nutzungszwecksmessungen beabsichtigt werden, so sind bodenverweissende Maßnahmen durchzuführen (z.B. Bodenauflagerung oder Bodeninjektion). Vor Beginn solcher Maßnahmen ist die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen, um rechtzeitig die notwendigen Regelungen des Bodenschutzgesetzes abzustimmen.
- D Hinweise**
- Alltlasten**
Aufgrund der teilweise erhöhten Summengenhalte an PAK im Bereich der neuen Baugruppe südlich der Heinrich-Böll-Straße soll die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) im Rahmen von baurechtlichen Verfahren zur Regelung des städtebaulichen Umgangs mit den Außenmassen von der Baugemeinschaftsbehörde eingebunden werden. Bei der Gestaltung des neuen Platzes an der Heinrich-Böll-Straße (Planentragsung „Platz“) ist insbesondere auf die Vermischung des Direktkontaktes mit den belasteten Auffüllmassen zu achten und die UBB rechtzeitig in die Planungen einzubeziehen.
 - Kampfmittel**
Der Staatliche Kampfmittelräumdienst hat eine Auswertung der vorliegenden Luftbilder hinsichtlich im Plangebiet evtl. vorhandener Kampfmittel vorgenommen. Aufgrund des Baum- und Gebäudefeststandes vor eine gesicherte Auswertung nicht möglich. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Entwürfe einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
 - Verkehrflächen**
Die innere Aufteilung der Verkehrsflächen ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Es handelt sich um Hinweisliche Darstellungen.
 - 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. Die oberen Grundwasserleiter ist sehr verschmutzungsempfindlich.
c. Bei den Bauarbeiten / Abbrucharbeiten sind Verunreinigungen des Karstfließwasserleiters auszuschließen.

1. Nebenzeichnung (ohne Maßstab)
Hinweisliche Darstellung
Städtebaulicher Entwurf



1. Änderung
Deckblatt A
1033
Planteil 2

Verfahrensstand:
1. Offenlegung
(§3(2)BauGB)
vom 30.01.2012
bis 29.02.2012

Satzungsbeschluss

Dieser Plan besteht aus 2 Planteilen.

Maßstab: 1 : 500

Die Koordinaten basieren auf dem Stand des Liegenschaftskatasters zum Zeitpunkt der Planerstellung. Koordinatenänderungen infolge der kontinuierlichen Erneuerung des Koordinatennetzes (Netz 77) sind vor Verwendung zu prüfen und evtl. rechnerisch zu berücksichtigen.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte/ Stadtgrundkarte
Lage im Stadtplan: **8583/ 8683**

Heinrich-Böll-Straße
Bebauungsplan 1033 Planteil 2