

Anlage 03 zur VO/0767/20

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Im Bebauungsplan sind die vorhandenen Geländehöhen als Soll-Geländehöhen festgesetzt und durch entsprechende Höhenpunkte in der Planzeichnung gekennzeichnet. Abweichend von den festgesetzten Soll-Geländehöhen sind Aufschüttungen und Abgrabungen des zukünftigen Geländeniveaus bis zu $\pm 0,5$ m zulässig. Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation zu den nächst gelegenen Höhenpunkten.

Die maximalen Gebäudehöhen sind durch NHN-Höhen festgesetzt und in der Planzeichnung eingetragen.

2. Dächer bis 15 % Neigung sind mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
Der Substrataufbau muss mindestens 10 cm betragen, die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Von der Dachbegrünung sind Dachein- und -aufbauten (Gesimse, verglaste Flächen, Lichtkuppeln, Leitungen u. a.) ausgenommen. Die Dachbegrünung ist fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB).

C Hinweise

2. Hinweise für den Änderungsbereich

2.1 Baugrund

Der Baugrund im Untersuchungsraum ist verkarstungsfähiges Gestein (Givet Massenkalk / Devon). Daher sind unterirdische Hohlräume und Erdfälle nicht auszuschließen. Es werden entsprechende Baugrunduntersuchungen empfohlen.

2.2 Kampfmittelbeseitigungsdienst

Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Es wird daher vom Kampfmittelbeseitigungsdienst eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

2.3 Verbleib des anfallenden Bodenaushubs

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich neben der gekennzeichneten Fläche, deren Boden erheblich mit bodenverunreinigten Stoffen belastet ist, noch andere mächtige Auffüllungen im Bereich der Straßenfläche der Tönnies- und Leibuschstraße, die jedoch nicht für eine bauliche Veränderung vorgesehen sind. Als Warnfunktion und um eine Gefährdung auszuschließen soll die Untere Bodenschutzbehörde eingeschaltet werden, da das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung nicht abschließend ausgeräumt werden konnte. Es ist auch dafür Sorge zu tragen, dass der ggf. anfallende belastete Bodenaushub ordnungsgemäß und schadlos entsorgt wird.

D Kennzeichnungen

In dem nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Bereich befindet sich eine Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Bei der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche handelt es sich um eine größere Auffüllungsmächtigkeit im ehemaligen Spielplatzhausbereich und somit im Bereich der vorgesehenen Nutzung der Tageseinrichtung für Kinder. Der Auffüllungskörper setzt sich aus einer mindestens 0,4 m dicken humosen, schluffigen bis kiesigen Oberbodenabdeckung, überwiegend aus umgelagertem Boden- und Felsbruchmaterial mit nur vereinzelten Bauschutt- und Ascheresten zusammen. Darunter folgen umgelagerte Felsbruch- und Bodenmaterialien mit deutlichen, z.T. sehr starken Bauschutt- und Aschen-/Schlackenresten. Örtlich wurden auch wenige Dezimeter dünne, reine schwarze Aschen- und auch rote Ziegelbruchlagen angetroffen. Die durchschnittliche Auffüllungsmächtigkeit liegt im Untersuchungsgebiet bei rund 2 m, lokal wurden aber auch Auffüllungen mit Mächtigkeiten von bis zu 3,2 m erbohrt.

Da diese Belastungen aber nicht oberflächennah vorliegen und der Nachweis geführt ist, dass die Oberbodenproben keine Gefährdung über den Direktpfad ableiten lassen, können die notwendigen Maßnahmen bzw. deren Konkretisierung auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verlagert werden.