

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 7. Änderung des Bebauungsplanes 226 – Wilhelmring –

Die textlichen Eintragungen der lfd. Nrn. 1.0 – 14.0 betreffen die bisherigen Planverfahren, zuletzt rechtsverbindlich bekanntgemacht am 13.04.2011

15.0 Rechtsgrundlagen für die 7. Änderung

16.0 Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im gesamten Geltungsbereich der 7. Änderung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

17.0 Zulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet **WA1.1** sind maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig.

18.0 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Garagen sowie Stellplätze und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. auf den festgesetzten Ga-/St-/Cp Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO). Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig, wenn sie im Zufahrtsbereich der geplanten Garage / Carport angeordnet werden.

19.0 Natur und Landschaft

Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden sowie Garagen und Carports bis 20 Grad Neigung sind flächig mindestens extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm und die Substratschicht mindestens 8 cm betragen. Solaranlagen und Solarkollektoren sind zulässig, wenn sie einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung angebracht werden. Der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten. Der Rücksprung von den Außenwänden muss mindestens die Höhe der Paneele, gemessen vom oberen Abschluss der Außenwand entsprechen. Auf bis zu 20 % der Dachflächen sind technische Aufbauten zulässig. Die Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. sowie der Leitfaden biodiversitätsfördernde Maßnahmen auf Freiflächen, Ausgleichsflächen und an Gebäuden des Landes NRW sind zu beachten.

Vorgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Vorgärten sind dauerhaft unversiegelt anzulegen und mit Pflanzen zu begrünen. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten sowie Abstellplätze für Müllbehälter und Fahrräder. Schüttungen aus Kieselsteinen oder Schotter sind nicht zulässig. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenbereiche nicht überschreiten.

Wasserdurchlässige Bodenbeläge (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für neue offene Stellplätze, Zugangs- und Wegeflächen sind wasserdurchlässige Materialien, Pflasterflächen mit aufgeweiteten Fugen, Rasenfugenstein oder Rasengitterstein zu verwenden. Der Abflussbeiwert muss zwischen 0,1 und 0,25 liegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Hecke

Nördlich der Fläche für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im **WA 1.1** und **WA 2.1** ist eine Hainbuchen- oder Ligusterhecke anzupflanzen.

Einreihige Hecke: Pflanzengröße 60 – 100 cm, 2 – 3 Pflanzen pro m², Pflanzstreifenbreite 1,00 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

20.0 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Bereich der 7. Änderung sind Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn sie eine Grundfläche von 10 m² sowie einen umbauten Raum von 15 m³ nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO).

21.0 Geländehöhen, Aufschüttungen und Abgrabungen

Die vorhandenen Geländehöhen sind 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 +/- 0,5 m zulässig.

Im **WA1.1** und **WA2.1** sind die geplanten Geländehöhen als Soll-Geländehöhen durch Höhenpunkte festgesetzt. Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation. Abweichend von den festgesetzten Soll-Geländehöhen sind Aufschüttungen und Abgrabungen des zukünftigen Geländeniveaus bis zu +/- 0,5 m zulässig.

22.0 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Im **WA 1.1** und **WA 2.1** sind die maximalen Gebäudehöhen (GH) in Bezug auf das geplante Gelände festgesetzt und in der Planzeichnung eingetragen.

23.0 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NW (§ 89 BauO NW)

Einfriedung

Einfriedungen sind entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen (auch entlang des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes GFL) nur als standortheimische Hecken zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen dürfen auch offene Zäune bis zu 1,0 m Höhe an der von Verkehrsflächen abgewandten Seite errichtet werden.

Einfriedungen zu privaten Grundstücken dürfen neben Hecken auch als offene Zäune oder Natursteinmauer/ Gabionen bis zu 1,2 m Höhe errichtet werden. Von dieser Festsetzung sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3 m ausgenommen.

Vorgarten

Innerhalb der Vorgartenbereiche sind Abmauerungen und Zaunanlagen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig. Straßen- und Wegebegleitende Hecken sind generell zulässig.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind gem. § 8 Abs. 1 Landesbauordnung NRW wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen und zu bepflanzen, soweit keine andere zulässige Verwendung der Fläche zusteht.

24.0 Kennzeichnung

Starkregen

Im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans 226 besteht auf den Grundstücken Neuenhofer Straße 28, 30, 36 bis 36g, 34 bis 34h, 40 und Neuenhaus 93 während eines Starkregenereignisses der Stufe 7 (42 l/m² in 2 h) Hochwassergefahr. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sowie in kleineren Bereichen vor den Gebäuden staut sich das Wasser und es kommt zu Wasserständen von bis zu 40 cm. Die Flächen werden daher entsprechend auf Grundlage von § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als „Fläche, bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ gekennzeichnet.

Altlasten

Im allgemeinen Wohngebiet **WA1.1** wurde bei einer Bodenmischprobe starke Auffälligkeiten hinsichtlich Kohlenwasserstoffes und PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) in einer Sondierung im Schuppen gefunden. Dieser Bereich und ggf. auch angrenzende Bereiche müssen im Zuge des Rückbaues der Bestandsgebäude / Grundstückherrichtung näher eingegrenzt, separat ausgekoffert und ordnungsgemäß und schadlos entsorgt werden.

25.0 Hinweise

Artenschutz

Rodungen und starke Rückschnitte von Gehölzen sind gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, wild lebende Tiere zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Radon

Das Gebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes 226 liegt in dem Radon-Vorsorgegebiet II. Wer in diesem Gebiet ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat gemäß § 123 Abs. 1 Satz 1 StrlSchG die Pflicht, geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Hierfür gelten folgende Empfehlungen:

- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte nach DIN 18195 mit radondichten Materialien,
- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: mindestens 15 cm),
- Abdichtung von Zu- und Ableitungen mit radondichten Materialien,
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u. ä. von außen,
- Einbringen einer radondichten Abdichtung unter der Bodenplatte, ggf. Anschluss an vertikale Abdichtungen
- Verlegung einer Drainage im Kiesbett unter der Bodenplatte sowie
- Hinterfüllungen vor Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien.

Überflutungsnachweis

Für das **WA1.1** und **WA2.1** ist bei der Planung und Herstellung der Grundstücksentwässerung die DIN 1986-100 als allgemein anerkannte Regel der Technik zu beachten. Dem Entwässerungskonzept ist im Baugenehmigungsverfahren ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 auch für Grundstücke < 800 m² vorzulegen, um die Vernässung einzelner Grundstücke zu verhindern und unterliegende Gebäude vor zusätzlichem Starkregenzufluss zu schützen.

Kampfmittel

Im Bebauungsplangebiet befindet sich eine bebaute Verdachtsfläche. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt die Fläche hinsichtlich des Vorhandenseins auf Kampfmittel zu untersuchen. Betroffen ist das Grundstück Neuenhofer Straße 42 (Gemarkung Cronenberg, Flur 21, Flurstück 19).

Altlasten

In Teilbereichen muss bei Bodeneingriffen mit belasteten künstlichen Anschüttungen gerechnet werden, welches teilweise nicht vor Ort wiederverwertet werden können, sondern einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zu zuführen sind. Damit die Maßnahmen, die auf Grundlage der bodenschutz-gesetzlichen Regelwerke im Zuge der zukünftigen Baumaßnahmen - insbesondere bei Bodeneingriffen in den belasteten Bereichen und bei den notwendigen abschließenden Geländearbeiten - zu beachten sind auch berücksichtigt werden, ist in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren die UBB zu beteiligen.