

1. Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 1118 - Kohlstraße -

1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung

Gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind die im Allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal 5 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.3 Bauweise

Die Länge der Einzelhäuser darf 14 m nicht überschreiten. Die Länge der Doppelhäuser darf 18 m nicht überschreiten (§ 22 BauNVO).

1.4 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. auf den dafür festgesetzten Flächen Ga/St-Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Eine Verschiebung der Trasse des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes bis zu 3 Meter ist zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

2. Hinweise

2.1 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich neben der gekennzeichneten Fläche, deren Boden erheblich mit bodenverunreinigten Stoffen belastet sind, noch andere mächtige Auffüllungen im Bereich der öffentlichen Stellplätze sowie an der südlichen Geltungsbereichsgrenze zum Sportplatzgelände, die jedoch nicht für eine Bebauung vorgesehen sind. Als Warnfunktion und um eine Gefährdung auszuschließen soll die Untere Boden-schutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren beteiligt werden.

2.2 Kampfmittelbeseitigungsdienst

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Eine geologische Untersuchung der zu überbauenden Fläche wird empfohlen. Zur genauen Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des Kampfmittelbeseitigungsdienstes gebeten.

2.3 Schutz von ggf. betroffenen planungsrelevanten Tierarten

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Vorkommen besonders geschützter planungsrelevanter Tierarten zu überprüfen. Zum Schutz von planungsrelevanten Arten können im Baugenehmigungsverfahren Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung gem. § 39 BNatSchG erforderlich werden. Diese Maßnahmen sind mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

3. Kennzeichnung

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 Schulbereich und somit im Bereich der vorgesehenen wohnbaulichen Nachfolgenutzung. Der Auffüllungskörper setzt sich hier aus umgelagerten Boden-/ Felsbruchmaterialien mit Asche-, Schlacke- und Bauschuttbeimengen (10 bis max. 50%) zusammen und erreicht die größte Mächtigkeit mit bis zu 3,6 m an der südlichen Böschungskrone.