
10.vereinfachte Änderung Bebauungsplan Hoe Nr. 1 „Zur Mühle“

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- 1.2 Die gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 2 zulässigen Nutzungen sind im Bebauungsplangebiet nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe der baulichen Anlagen

- 2.1 Eine Traufhöhe von maximal 4,50 m ist verbindlich. Als Traufhöhe gilt die (gedachte) Schnittlinie der traufseitigen Außenwandfläche mit der harten Bedachung.
- 2.2 Das Erdgeschossniveau (OKF) darf maximal 0,50 m über der mittleren Höhe der Oberkante der jeweilig zugeordneten Verkehrsfläche liegen.
- 2.3 Bezugspunkt für die Ermittlung von Traufhöhen und EG- Fußbodenhöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche, an die das Grundstück grenzt. Maßgebend ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche maßgebend, zu der die Traufseite des Hauptbaukörpers ausgerichtet ist.

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

- 3.1 Garagen sind innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen und im seitlichen Bauwich bis zur hinteren Baugrenze zulässig.
- 3.2 Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,00m zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) einzuhalten.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 4.1 Stellplätze und Zuwegungen auf den privaten Grundstücksflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

B HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (6) BauGB

1. Bodenbelastung

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind die Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 – max. 120 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

2. Bodenbehandlung und Bodenschutz

- 2.1 Der belebte Oberboden ist vor Beginn der Baumassnahmen unter Einhaltung der DIN 18915 sicherzustellen und für die Anlage der späteren Vegetationsflächen wiederzuverwenden. Baubedingte Verdichtungen sind nach Beendigung der Bauphase zu beseitigen.
- 2.2 Die Belange des Bodenschutzes, die sich aus dem Bundes- Bodenschutzgesetz (BbodSchG) vom 17.03.1998, der Bundes- Bodenschutzverordnung (BbodSchV) 12.07.1999 und des Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) vom 09.05.2000 ergeben, sind besonders zu beachten.

3. Bodenfremde Auffüllungen

Werden bei Bodenbewegungen bodenfremde Auffüllungen angetroffen, so hat eine Auskoffnung nur in Abstimmung mit der Umweltbehörde des Kreises Neuss zu erfolgen. Grundsätzlich soll die Auskoffnung von Auffüllungen unter gutachterlicher Überwachung erfolgen.

4. Archäologische Bodenfunde und Denkmalschutz

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde oder von Zeugnissen tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind, gem. dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land NRW (Denkmalschutzgesetz vom 11.03.1980(GV.NW.S 226/ SGV.NW 224)), die Gemeinde als Untere Denkmalpflegebehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

5. Grundwasser

- 5.1 Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohletagebau bedingten Grundwassersenkung.

- 5.2 Das oberste Grundwasserstockwerk im Plangebiet ist bergbaubedingt trocken gefallen. Zur Zeit befindet sich die Grundwasserfläche bei rd. 39 m üNN. Der natürliche Grundwasserstand befand sich vor Beginn der Sümpfungsmaßnahmen bei rd. 46,5 m üNN.