

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Nr. 23/4 – Bahnhof vom 23.12.1998

1. Art der baulichen Nutzung gem. BauNVO

- 1.1 Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Sortimentsgruppen führen (siehe Einzelhandelserlass vom 07.05.1996, Anlage 1; Teil A) nicht zulässig.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Ruhender Verkehr und Nebenanlagen

- 2.1 Im Plangebiet muß vor jeder Garage ein Einstellplatz auf dem Grundstück mit einer Länge (Tiefe) von mind. 5,00 m verbleiben.
- 2.2 Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zufahrten sind gem. textlicher Festsetzung Nr. 4.2 zu begrünen.
- 2.3 Anlagen für den ruhenden Verkehr (z.B. Kraftfahrzeugabstellanlagen) sind in dem - an das Kerngebiet angrenzenden - Mischgebiet in Unter- und Obergeschossen zulässig.
- 2.4 Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist mit der Stadt abzustimmen.

3. Zulässige Höhen

Der Meßpunkt für die jeweils festgesetzte Wandhöhe (WH -Begriff gem. § 6 Abs. 4 BauO NW) liegt an der Begrenzung der jeweiligen Verkehrsfläche. Die WH ist dort ab Oberkante der Verkehrsfläche in der Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge zu messen.

4. Begrünungsmaßnahmen

- 4.1 Der vorhandene Gehölzbestand ist nach DIN 18920 zu schützen.
- 4.2 Garagen, Carports u. Stellplätze sind mit Schling- u. Kletterpflanzen zu begrünen.
- 4.3 Die Begrünung von Dachflächen ist ausdrücklich zulässig.

5. Maßnahme zur Beseitigung von Niederschlagswasser

- 5.1 Stellplatzflächen sowie die Zufahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- 5.2 Anlagen zur Beseitigung des Niederschlagswassers durch Versickerung oder Verrieselung sind zulässig. (siehe auch Hinweis Nr. 2)
- 5.3 Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist erst nach einer Einzelfallprüfung unter Berücksichtigung der grundstücksspezifischen Altstandortproblematik zulässig (siehe auch 7.1).

6. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW

- 6.1 Bei geneigten Dachformen sind Dachaufbauten (Gauben) nur bei Gebäuden mit mehr als 35 Grad Dachneigung zulässig. Sie sind mittig anzuordnen und über einem maximal zulässigen Vollgeschoss nur bis 60 % einer Dachlänge zulässig.
- 6.2 Dacheinschnitte (Terrassen u.ä.) und über die Decke des obersten Vollgeschosses im Rahmen der festgesetzten Wandhöhe hinausgezogene Fassadenteile (Zwerchgiebel u.ä.) sind höchstens bis zu einer Länge von 40 % der Dachlänge des Gebäudes zulässig. Auch die Summe mehrerer der v.g. Dachelemente darf max. 40 % der Dachlänge betragen.

7. Sonstiges

7.1 Altlastenverdachtfläche

Bei der Planung der Erschließung und der baulichen Anlagen ist durch entsprechende umweltgeologische Untersuchungen die räumliche Abgrenzung der vermuteten Altablagerung festzustellen und das mögliche Gefahrenpotential zu ermitteln. Bei Errichtung von Gebäuden sind ggf. Gefahrenabwehrmaßnahmen in der Baukonstruktion zu berücksichtigen. Diese Aussagen beziehen sich nicht nur auf die potentielle Umweltgefährdung sondern auch auf die Standsicherheit der geplanten baulichen Einrichtung.

Bauliche Eingriffe in den Untergrund sind gutachterlich zu begleiten. Wird daraufhin nur eine Sicherung einer Altstandortfläche vorgenommen, ist dem Oberkreisdirektor - Amt für Gewässerschutz- und Abfallwirtschaft - gutachterlich nachzuweisen, dass von dem angrenzenden bzw. überbauten Altstandortbereich keine Gefahr auf das beabsichtigte Vorhaben ausgeht. (siehe Hinweis Nr. 4).

7.2 Der Bauentwurf für die Planstraße (künftig Konrad-Adenauer-Allee) ist bezüglich der Baumpflanzungen Bestandteil des Bebauungsplanes (siehe Hinweis Nr. 3)

HINWEISE

Bebauungsplan Nr. 23/4 - Bahnhof vom 23.12.1998

1. Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Vor Erteilung der Baugenehmigung bzw. vor Baubeginn ist eine Überprüfung des Baugrundstückes durch den Kampfmittelräumdienst erforderlich.
Da das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht gänzlich auszuschließen ist, wird um entsprechend vorsichtige Vorgehensweise bei den Erdarbeiten gebeten.
Bei Auffindung von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
2. Der Oberkreisdirektor - Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft - ist bei baulichen Maßnahmen, die einen Eingriff in das Grundwasser bedingen, zu beteiligen. (siehe Textliche Festsetzung unter Nr. 5).
3. Alle verkehrstechnischen Eintragungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen stellen nur Möglichkeiten des Ausbaus dar und sind keine Festsetzungen. Diesbezüglich ist der Begründung der derzeitige Bauentwurf für die Planstraße (künftig Konrad-Adenauer-Allee) zwischen Bonner- und Mahrstraße als Anlage 1 beigefügt. Hierin sind u.a. entsprechende Angaben über Ausbau und Bepflanzungen enthalten (siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 7.2)
4. Für einen Teilbereich des Mischgebietes westlich der Bonner Straße das als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet ist, liegt das Ergebnis einer umweltgeologischen Untersuchung vor. Diese ist der Begründung als Anlage 2 beigefügt.
Für den Bereich des Endhaltepunktes der Stadtbahn liegt ein geotechnisches Gutachten vor. Dieses ist der Begründung als Anlage 3 beigefügt.
Die Gutachten können eingesehen werden (siehe Textliche Festsetzung Nr. 7.1)