

1. Das Plangebiet überstreicht einen Teil des ehemaligen Deponiegeländes „Seidenberg“. Das genannte Deponiegelände ist als Altablagerung im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises unter der Nr. 02 5109 0001 registriert.
- 1.1 Zusätzlich befindet sich im Bereich der Teilfläche MI [1] eine weitere, noch nicht im einzelnen untersuchte Altablagerung.

Bei der Unterkellerung von Gebäuden, die innerhalb des MI [2] in Fortführung der bereits vorhandenen Gebäude außerhalb des Plangebietes errichtet werden, ist eine Gasdrainage anzulegen.
- 1.2 Das gleiche gilt im östlichen Bereich der MI [1] Fläche. Analog ist an der nördlichen Grenze der Fläche MI [4] zu verfahren.

Die Gasdrainage muss den aktuellen Richtlinien für Deponiedrainagen aus der von der Landesarbeitsgemeinschaft Abfall unter Mitwirkung des Umweltbundesamtes herausgegebenen Information entsprechen.
- 1.3 Bei der Planung der Erschließung und der baulichen Anlagen sind im Bereich des MI [1] 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 potentielle Umweltgefährdung, sondern auch auf die Standsicherheit der geplanten baulichen Einrichtungen.
- 1.4 Bei Gestaltung der öffentlichen Grünfläche sind gegebenenfalls Auflagen bedingt durch die Lage der Deponie zu berücksichtigen. (Siehe Hinweis Ziff. 6)

In den MI [1] und [2] ist die Anlage von Kinderspielplätzen nur ausnahmsweise zulässig. Ausnahmen können nur zugelassen werden, wenn durch umweltgeologische Gutachten nachgewiesen wird, daß die Anlage und deren Nutzung keine Gefährdung für die Gesundheit von Menschen darstellt, oder wenn eine mindestens 1 m mächtige Schicht aus kulturfähigem Boden aufgebracht wird.

Weitere Einzelheiten sind dem der Begründung beigefügten Gutachten zu entnehmen (Anlage 2).
2. Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind
 - ◆ im MI [5] nicht zulässig;
 - ◆ im MI [4] ausnahmsweise zulässig, wenn keine übermäßige Häufung derartiger Betriebe und davon ausgehende übermäßige Störungen zu befürchten sind;
 - ◆ im MI [1] ausnahmsweise zulässig, wenn keine übermäßige Häufung derartiger Betriebe zu befürchten ist.
3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.
4. Fenster-, Dach- und Wandkonstruktionen sind mind. in R_w 50 Dezibel Schalldämmmaß auszuführen. Eine ausreichende Belüftung ist durch den Einbau schallgedämmter Belüftungsanlagen sicherzustellen.

Dies gilt nicht für Fenster von Nebenräumen, die in üblicher Isolierverglasung ausgeführt werden.
5. Mindestens 30% der Außenwandflächen von Gebäuden und Garagen sowie Carports sind mit rankenden oder schlingenden Pflanzen (z.B. Efeu, Knöterich, Blauregen) zu begrünen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Die Wandbegrünung muß innerhalb eines Jahres nach Einzug unter Berücksichtigung der Vegetationszeiten durchgeführt und so angeordnet werden, daß in spätestens 5 Jahren die Begrünung bei normalen Wuchsverhältnissen abgeschlossen ist.

Flachdächer sind vollflächig zu begrünen.

Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Zufahrten oder Stellplätze bzw. Carports überdeckt sind, sind als Hausgärten mit einheimischem Baumbestand und Pflanzen anzulegen. Einfriedungen müssen mit Rank- oder Schlingpflanzen (z.B. Efeu, Knöterich, Blauregen) begrünt werden.

Die freien Flächen um das zukünftige Bolzplatzgelände sind gärtnerisch anzulegen und zu nutzen.

Die gärtnerischen Maßnahmen auf den privaten Grundstücken sind innerhalb eines Jahres nach Einzug unter Berücksichtigung der Vegetationszeiten durchzuführen.

- 5.1 Alle öffentlichen und privaten Grünbereiche sind extensiv zu begrünen.
- 5.2 Darüberhinaus sind die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes (Anlage 1 der Begründung) Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 5.3 Die Ausgleichsmaßnahmen sind zeitnah zu realisieren.

5.4  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft



Flächen zur Bestandserhaltung und naturnahen Entwicklung der vorhandenen Gehölzstrukturen.



Grundstücksflächen, die gärtnerisch zu nutzen sind z.B. als Wiesenland, Grabeland und ebenso mit naturnahen Gehölzen bepflanzt werden können:

Hainbuche	Carpinus betulus	Hei.	2xv.	175/200
Hasel	Corylus avellana	Str.	2xv.	100/150
Schlehe	Prunus spinosa	Str.	2xv.	100/150
Hundsrose	Rosa canina	Str.	2xv.	100/150
Schw. Holunder	Sambucus nigra	Str.	2xv.	100/150
Weißdorn	Crataegus monogyna	Str.	2xv.	100/150
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Str.	2xv.	100/150
Heckenkirsche	Lonicera tatarica	Str.	2xv.	100/150
Rainweide	Ligustrum vulgare	Str.	2xv.	100/150
Feldahorn	Acer campestre	Hei.	2xv.	175/200
Winde	Filia cordata	H.	3xv.	16/18
Birke	Betula pendula	H.	3xv.	16/18
Kirsche	Prunus avium	H.	3xv.	16/18
Eiche	Quercus robur	H.	3xv.	16/18
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	H.	3xv.	16/18

Abkürzungserklärung:

Hei.	=	Heister
Str.	=	Strauch
H.	=	Hochstamm
2xv.	=	2 x verpflanzt
3xv.	=	3 x verpflanzt
175/200	=	Größenangabe
16/18	=	Stammumfang in 1m Höhe



Sportanlagen, die außerhalb der sportlichen Nutzflächen mit naturnahen Gehölzstrukturen und Bäumen zu bepflanzen sind.

1. Zur Vorbereitung einer Bebauung im Bereich der Mischgebiete [1], [2] und [4] werden aufgrund des heterogenen Auftretens künstlicher Aufschüttungen auf das konkrete Bauvorhaben abgestimmte Baugrunduntersuchungen empfohlen.
2. Der bei Baumaßnahmen innerhalb der Mischgebiete [1] und [2] anfallende Bodenaushub ist sachgerecht und in Absprache mit der Unteren Abfallbehörde zu entsorgen.
3. Das Plangebiet wurde vom erloschenen Bergwerksfeld „Der Geschworene Pfaehler“ überdeckt. Vorsorglich wird auf folgendes hingewiesen:
Das Bergamt Siegen kann aufgrund unvollständiger Unterlagen keine Aussage über eventuell durchgeführten Bergbau und das Vorhandensein oberflächennaher, jedoch nicht bekannter Grubenbaue machen. Sofern bei Bauarbeiten Anzeichen ehemaliger bergbaulicher Aktivitäten auftreten, ist das Bergamt Siegen, Postfach 100 947, 57009 Siegen, zu unterrichten.
4. Im Plangebiet sind umfangreiche Reste hallstattzeitlicher Gräber und Grabhügel bekannt. Reste von Bestattungen können durch Baumaßnahmen zu Tage treten. Aus diesem Grunde ist mindestens 4 Wochen vor der Durchführung von Erdbewegungen im Rahmen von Baumaßnahmen das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Endenicher Straße 133, 53115 Bonn zu unterrichten, um eine Abstimmung der jeweils notwendigen Sachverhaltsermittlung vorzunehmen.
5. Eine Liste mit Empfehlungen für die Planung und Bebauung von Einzelvorhaben ist der Begründung des Bebauungsplanes abgefügt (Anlage 4).
6. Der Bereich der öffentlichen Grünfläche mit Ausweisung Parkanlage und Bolzplatz befindet sich zum Teil auf einer ehemaligen Deponie. Im Zuge von laufenden Untersuchungen kann nicht ausgeschlossen werden, daß hier noch Sicherungsmaßnahmen zum Grundwasserschutz notwendig werden.
Die Ausführungen gelten analog für Fläche MI [3] (Stellplatzfläche).