

1. Überbaubare Flächen

- 1.1 Die Überbauung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Busbahnhof“ darf dem Bau und Betrieb des Busbahnhofes nicht entgegenstehen. Unter dieser Auflage ist auch eine teilweise erdgeschossige Bebauung ausnahmsweise zulässig. Dabei ist eine Bebauung an der Südostgrenze des Plangebietes mit dem Eigentümer des angrenzenden Parkhauses abzustimmen.
- 1.2 In der eingeschossig überbaubaren Fläche sind Treppen- und Rampenanlagen zulässig.

2. Zulässige Höhen

- 2.1 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.
- 2.2 Ausnahme zu 2.1:
Für die Bebauung in der eingeschossig überbaubaren Fläche darf die max. WH die Oberkante des angrenzenden Bahnsteiges nicht übersteigen. Die Planung ist mit der Deutschen Bahn AG abzustimmen.

3. Begrünungsmaßnahmen

- 3.1 Der vorhandene Gehölzbestand ist nach DIN 18920 zu schützen.
- 3.2 Die Begrünung von Dachflächen ist ausdrücklich zulässig.
- 3.3 Begrünungsmaßnahmen in der Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ werden mit einer gesonderten Ausbauplanung festgelegt.
- 3.4 In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind großkronige Laubbäume zu pflanzen und zwar
in Fläche [1] 2 Stück,
in Fläche [2] 5 Stück,
in Fläche [3] 3 Stück.

4. Maßnahmen zur Beseitigung von Niederschlagswasser

- 4.1 Anlagen zur Beseitigung des Niederschlagswassers durch Versickerung oder Verrieselung sind zulässig.(siehe auch Hinweis Nr. 2).
- 4.2 Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist erst nach einer Einzelfallprüfung unter Berücksichtigung der grundstücksspezifischen Altstandortproblematik zulässig).

5. Sonstiges

5.1 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. 3).

5.2 Erhaltenswerte historische Gebäude bzw. Gebäudeteile (z.B. Kellerräume, Nebengebäude, Tragwerke der Bahnsteigüberdachungen u.a.) sind so weit wie möglich in eine künftige Bebauung einzubeziehen.

HINWEISE

Bebauungsplan Nr. 23/7 - Bahnhof vom 24.03.1999

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. 4).
3. Für den Teilbereich des Plangebietes der als „Flächen , deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet ist, liegt beim Oberkreisdirektor des Rhein - Sieg - Kreises das Ergebnis einer umweltgeologischen Untersuchung vor.
4. Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit erhöhtem Flugaufkommen. Für Bauvorhaben wird empfohlen, entsprechende Vorkehrungen zum Schutz gegen Fluglärm bei allen Aufenthaltsräumen, insbesondere bei den Schlafräumen zu treffen. In den zu Schlafzwecken genutzten Räumen sollte sichergestellt werden, dass ein Innenpegel von 55dB(A) bei geschlossenen Fenstern und ausreichender Belüftung nicht überschritten wird.