

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA § 4 BauNVO

Das Allgemeine Wohngebiet wird nach § 1 (4) BauNVO gegliedert, so daß auf der als WA 1 gekennzeichneten Fläche nur Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind.

2. Stellplätze und Garagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO

2.1 Stellplätze und Garagen sind nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. §12 (6) BauNVO nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

2.2 Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB für Stellplätze festgesetzten Fläche sind nur offene Stellplätze zulässig.

2.3 Auf der für Stellplätze, Tiefgarage festgesetzten Fläche im Allgemeinen Wohngebiet ist nach §12 (5) BauNVO i. V. mit § 9 (3) BauGB im Geschoß mit OK Fußboden = 91.00 m ü. NN nur die Anlage einer Tiefgarage zulässig.

3. Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft/Pflanzbindungen § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

3.1 Der Hof oberhalb der Tiefgarage ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu 75 % Flächenanteil mit einer mindestens 0,40 m starken Bodensubstratschicht fachgerecht zu überdecken und mit Einsaat von Wildwiese und durch Anpflanzen von Sträuchern, je 25 qm ein Strauch, zu begrünen.

3.2 Die im Plan mit Pflanzbindung festgesetzten Bäume sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

4. Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

4.1 Die Tiefgarage ist über Dach des aufstehenden Gebäudes oder zum Parkweg zu entlüften.

Ergänzung nach öffentlicher Auslegung:

4.2 Im WA 1 ist auf der Fläche, für die max. FH 100,0 m ü. NN und max. TH 95,0 m ü. NN festgesetzt ist, der vorhandene Oberboden auffällig mit Cadmium belastet, sodaß eine Freiflächennutzung zum Spielen für Kinder auf dem vorhandenen Grund nicht möglich ist. Dieser Bereich ist mit unbelastetem Boden in einer Mächtigkeit von min. 0,50 m abzudecken oder in gleichwertiger Tiefe auszutauschen.

B. ÄNDERUNG DER GESTALTUNGSSATZUNG ORTSKERN NORD § 81 BauO NW

Die Gestaltungssatzung zum Ortskern Nord, mit gleichem räumlichen Geltungsbereich wie der Bebauungsplan Nr. 28/4, rechtskräftig seit dem 25.01.1985 wird geändert. Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 28/4 werden folgende Festsetzungen ergänzt oder aufgehoben:

1. Dacheindeckungsmaterialien

Die Festsetzung zu § 4 Nr. 1 der Gestaltungssatzung wird wie folgt ergänzt: Für die Anlagen im WA 1 ist eine Dachdeckung aus Zinkblech zulässig.

2. Dachform

Die Festsetzung zu § 4 Nr. 2 der Gestaltungssatzung wird wie folgt ergänzt: Ausnahmsweise zulässig sind Zeltdächer, für quadratische und näherungsweise quadratische Baukörper.

3. Drempel

Die Festsetzung zu § 4 Nr. 4 der Gestaltungssatzung wird im Änderungsbereich aufgehoben.

C. HINWEISE

1. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 28/4 Ortskern-Nord sind in ihrem räumlichen Geltungsbereich die Bestimmungen des Bebauungsplans 28/4 in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.01.1985 aufgehoben.

2. Für die überbaubaren Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 28/4, die durch den Geltungsbereich der Änderung angeschnitten werden, werden die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung zu Grenzen der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen).

3. Im nördlichen Änderungsbereich, an der westlichen Grenze der festgesetzten GRZ von 0,55 ist durch Gutachten eine Bodenverunreinigung durch Kohlenwasserstoffe gefunden worden. (Bohrung BK 06 des der Begründung beiliegenden Gutachtens) Diese kann bei Aushubarbeiten in einer Tiefe von mehr als 2 m angetroffen werden. Verunreinigter Aushub bedarf einer geordneten Entsorgung nach Abfallrecht.

Ergänzung nach öffentlicher Auslegung:

4. Es wird darauf hingewiesen, daß möglicherweise in Zukunft mit einer erhöhten Lärmbelastung durch Fluglärm zu rechnen ist.

5. Das Bergamt Siegen weist vorsorglich auf das mögliche Vorhandensein alter, oberflächennaher, jedoch nicht bekannter Grubenbaue hin. Sind bei der Durchführung von Baumaßnahmen Anzeichen ehemaliger bergbaulicher Aktivitäten erkennbar, ist das Bergamt Siegen unverzüglich zu unterrichten.

D. EMPFEHLUNGEN

Ergänzung nach öffentlicher Auslegung:

1. Es wird empfohlen, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen auf den Grundstücken versickern zu lassen.