TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 2169 - Ferrenbergstraße -

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA u. WA[1]) sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 Bau NVO)

1.2 Im reinen Wohngebiet (WR) u. allgemeinen Wohngebiet (WA[1]) sind max. 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

2. Versorgungsfläche (Elektrizität)

2.1 Bei der Durchführung des Bebauungsplanes ist der genaue Standort der festgesetzten Umformerstation im Einvernehmen mit der BELKAW noch festzulegen.

3. Äußere Gestaltung

3.1 Dachgauben sind nur in der ersten Dachgeschoßebene zulässig.

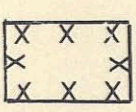
3.2 Die Länge der Dachgaube (n) darf insgesamt max. 1/3 der Breite des jeweiligen Hauses betragen.

3.3 Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit gleicher Geschoßzahl und gleicher Dachneigung zu errichten.

3.4 Bei einer eingeschossigen Bauweise sind Drempel nur bis zu einer max. Höhe von 0,80 m zulässig.

3.5 Bei einer zweigeschossigen Bauweise sind Drempel nur bis zu einer max. Höhe von 0,30 m zulässig.

Ergänzungen gemäß Ratsbeschluß vom 26.09.1991



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

HINWEISE:

1. Der gesamte Bebauungsplanbereich ist bodenhygienischen Untersuchungen zufolge bis zu einer Tiefe von max. 3 m in erheblichem Umfang mit Schwermetallen belastet. Es ist sicherzustellen, daß kein Kontakt mit bodenbelastenden Materialien in gesundheitsschädlichem Umfang stattfinden kann. Es sind deshlab im Rahmen von Bauvorhaben folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

1.1 Der Oberboden im nicht überbauten Grundstücksbereich ist in einer Stärke von mindestens 30 cm abzutragen und durch schadstoffreies Material zu ersetzen. Der anfallende Aushub kann auf dem Grundstück verbleiben, sofern er entsprechend den sonstigen Maßgaben übererdet bzw. gesichert wird.

1.2 Die Überdeckung der nicht überbauten Grundstücksbereiche ist, sofern technisch möglich, im Rahmen der baulichen Vorschriften auch ohne Bodenabtrag zulässig.

1.3 Im Falle der gartenbaulichen Nutzung ist abweichend zu 1.1 der Oberboden in einer Stärke von mindestens 60 cm abzutragen.

1.4 Für den Bereich der Kindertagesstätte/des Kinderspielplatzes ist bei nicht begrünten Flächen vor der Übererdung zusätzlich eine Grabsperre einzubauen.

1.5 Die Verschleppung von Bodenmaterial aus dem Bereich des bestehenden Bolzplatzes in die Umgebung ist zwingend zu vermeiden.

2. Die Eigentümer und Nutzer der sonstigen im Planbereich befindlichen Flächen werden darauf hingewiesen, daß flächendeckend Konzentrationen von Schwermetallen (insbesondere Blei, Cadmium, Zink und Arsen) vorliegen, die die von der Landesanstalt für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Forstplanung NW (LÖLF) aufgestellten Schwellenwerte für gartenbauliche Nutzung zum Teil erheblich überschreiten. Diese Elemente können sich über die Nahrungskette, insbesondere beim Verzehr von Nutzpflanzen, im menschlichen Körper anreichern und Gesundheitsschäden verursachen. Die im LÖLF-Untersuchungsbericht aufgeführten Pflanzen sind als schwermetallanreichernd bekannt; von einem Anbau ohne vorhergehenden Bodenaustausch (s. unter 1.) wird daher dringend abgeraten.

Zur Verschmutzung neigendes sonstiges Gemüse sollte vor dem Verzehr gründlich gereinigt werden.

IIA