TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Nr. 2331 - Dorfplatz Heidkamp –

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

1.1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2. Im Mischgebiet (MI) sind Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs.2 Nr. 8 BauNVO nicht zulässig
(§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.3. Im Mischgebiet (MI) sind Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO können Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzugerechnet werden (§ 21a Abs. 2 BauNVO).

3. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) ist je 6 Stellplätze ein einheimischer Laubbaum in den Arten Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Stieleiche, Eiche o.ä., zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Stammumfang in 1m - Höhe: mind. 20 cm).

4. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Traufhöhe (TH) ist entsprechend der zeichnerischen Darstellung als maximale Höhe festgesetzt. Die festgesetzten Traufhöhen (TH) beziehen sich auf die gemittelte Höhe der vorhandenen und geplanten Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, die an das jeweilige Grundstück unmittelbar angrenzen. Als Bezugspunkte setzt der Bebauungsplan die Höhenlage der vorhandenen und geplanten Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung fest. Als Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand (Außenhaut) mit der harten Bedachung anzusehen.

5. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1. Straßenverkehrslärm

Die in dem nachfolgend abgedruckten Übersichtsplan gekennzeichneten Fassaden entlang der 'Bensberger Straße' und 'Oberheidkamper Straße' liegen in dem Lärmpegelbereich V.

Für die Fassaden ist - entsprechend den 'Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen' der DIN'4109 (Schallschutz im Hochbau) - der Nachweis für ausreichenden Schallschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die erforderlichen Luftschalldämmwerte der Außenbauteile sind für den Lärmpegelbereich V gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - wie folgt festgelegt:

Lärmpegel-bereich	**Tagesbeurteilungs-pegel nach RLS 90**	**Aufenthaltsräume/ Wohnungen**	**Büroräume**
V	dB (A) 69 - 73	erf. $R'_{w,res}$ der Außenbauteile in dB 40 45 als Mittelwert über die Gesamt-Außenfläche	

5.2. Gemeinschaftsstellplätze / Zufahrten

Die in dem Übersichtsplan gekennzeichneten Fassaden der rückwärtigen, eingeschossigen und der Gemeinschaftsstellplatzfläche zugewandten Bebauung sind aufgrund der von den Stellplätzen ausgehenden Lärmbelastung ohne Wohnraumfenster vorzusehen. In den betreffenden eingeschossigen Gebäuden sind keine zu Wohnzwecken dienende Räume zulässig.
Um einen ausreichenden Lärmschutz der zweigeschossigen Bebauung (u.a. Wohnnutzung) zu gewährleisten, sind die Durch- bzw. Zufahrten zu den Gemeinschaftsstellplätzen, bis zu einem Abstand von 15 m zu Wohnraumfenstern, mit Überdachungen zu versehen.

6. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

6.1. Der gesamte Bebauungsplanbereich ist bodenhygienischen Untersuchungen zufolge in erheblichem Umfang mit Schwermetallen belastet. Um einen Kontakt oder eine Aufnahme von belasteten Bodenmaterialien weitestgehend auszuschließen, sind im Rahmen von Bauvorhaben folgende Voraussetzungen zu erfüllen bzw. Vorkehrungen erforderlich:

6.1.1. Die geplanten Nutzungsformen WA und MI erlauben auch die Neuanlage/ Umnutzung als Hausgärten. Im Rahmen genehmigungspflichtiger Bauvorhaben ist der Oberboden daher in nicht bebauten Grundstücksbereichen in einer Stärke von mind. 30 cm mit nachweislich unbelastetem Material zu übererden. Sofern technisch möglich, ist ein vorheriger Bodenabtrag nicht erforderlich; sofern jedoch Aushub abgefahren wird, sind Maßnahmen für die Entsorgung unter Pkt. 6.3 zu beachten.

6.1.2. Im Falle der gartenbaulichen Nutzung (Nutzpflanzenanbau) ist abweichend von Pkt. 6.1.1 der Oberboden mit einer mindestens 50 – 100 cm starken schadstofffreien Schicht zu versehen.

6.1.3. Spielflächen für Kinder sind ebenfalls 30cm stark zu über-erden und mit einer Grabsperre (Vlies, Kunststoffgitter) zu versehen.

6.1.4. Sofern Flächen mit bituminösen Deckschichten oder Verbundsteinpflaster-versiegelt werden (Dorf-/ Parkplatz, GSt, Einfahrten etc.), sind diese ausreichend gesichert. Ebenso genügen wassergebundene Decken oder Rasengittersteine, wenn die eben aufliegende Bodenschicht schadstofffrei ist

6.2. Über die o.g. allgemeingültigen Vorkehrungen hinaus gilt für den Bereich des Schulgeländes (nördlicher Bereich des Bebauungsplanes) eine Besonderheit. Hier wird durch den Bebauungsplan die bestehende Nutzung festgeschrieben. Trotzdem sich in einer weiteren Untersuchung die Belastungen in der Bodenluft nicht bestätigt haben, ist hier aufgrund der Bodenbelastung mit Schwermetallen zu fordern, die weitgehende Versiegelung der Freifläche (Schulhof) beizubehalten. Künftige Erdarbeiten oder Teilentsiegelungen sind dadurch nicht grundsätzlich ausgeschlossen; es gilt das unter Pkt. 6.1 und 7.3 genannte entsprechend.

6.3. Bei allen zukünftigen Bauvorhaben im Planbereich ist, sofern Bodenaushub anfällt, dieser entweder auf dem Gelände wieder einzubauen oder auf eine geeignete Deponie zu entsorgen. Die abfallrechtlichen Vorschriften bezüglich Transport und Deponieklasse sind dabei zu beachten; entsprechende Nachweise sind zu erbringen. Für die Übererdung/ Versiegelung wieder eingebauten Aushubs gelten die unter Pkt. 6.1 genannten Vorschriften.

6.4. Die Eigentümer und Nutzer der bereits bestehenden Wohnbebauung werden darauf hingewiesen, dass mit Bodenbelastungen durch Schwermetalle (insbesondere Arsen, Cadmium und Kupfer) flächendeckend zu rechnen ist. Die Konzentrationen überschreiten die von der Landesanstalt für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Forstplanung (LÖLF) aufgestellten Schwellenwerte für gartenbauliche Nutzung zum Teil erheblich. Diese Elemente können über die Nahrungskette, insbesondere beim Verzehr von Nutzpflanzen, aufgenommen werden und sich im menschlichen Körper anreichern sowie Gesundheitsschäden verursachen. Die im LÖLF - Untersuchungsbericht aufgeführten Pflanzen sind als schwermetallanreichernd bekannt; von einem Anbau ohne vorhergehenden Bodenaustausch/ -auftrag (siehe Pkt. B 1.2) wird daher dringend abgeraten.

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

Nähere Ausführungen hierzu können in dem Merkblatt 4/87 "Schadstoffarmes Gemüse und Obst aus Haus- und Kleingärten" des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW, Postfach 30 06 52, 4000 Düsseldorf, eingesehen werden.