Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 6 BauNVO

Mischgebiete [§ 6 BauNVO]
Die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig [§ 1 Abs. 5 BauNVO und § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO].

1.2 Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf dafür festgesetzten Flächen zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21 BauNVO

Mischgebiete 1 und 2 (MI 1, MI 2)
Bei Eckgrundstücken kann die Überschreitung der Höchstwerte der Grundflächenzahl auf max. GRZ = 0,8 ausnahmsweise zugelassen werden, um eine einheitliche Bebauung zu ermöglichen. Dabei bezieht sich das Eckgrundstück auf eine Länge von maximal 20 m, gemessen von der Blockecke [§ 16 Abs. 6 BauNVO].

Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Fluchttreppenhäuser, Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen (Lüftung, Antennen, Solaranlagen) etc. können ausnahmsweise die festgesetzten Höhen um maximal 3,0 m überschreiten, wenn sie mindestens 2,0 m von der äußeren Gebäudekante zurücktreten [§ 18 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO].

1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 2, §§ 22 und 23 BauNVO

Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch ohne Längenbeschränkung [§ 22 Abs. 4 BauNVO].

Im Mischgebiet 2 kann entlang der Poststraße ausnahmsweise ein Gebäudeteil auf einer Länge von 20 m für maximal 2 m von der festgesetzten Baugrenze hervortreten [§ 23 Abs. 3 BauGB].

1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Für die nachstehend bezeichneten Bereich gilt:

- GFL 1: Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger; Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.

1.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Bei den mit LPB III, IV, V und VI gekennzeichneten Fassaden sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den unten stehenden Lärmpegelbereichen III, IV, V bzw. VI gemäß VV BauO NRW § 18 Abs. 2 zu treffen. Bei allen anderen Fassaden sind Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich II vorzusehen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB].

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderlich R'_{wres} der Außenbauteile in dB bei Wohnungen	bei Büroräumen
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

Die Belüftung von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) ist durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder durch gleichwertige Maßnahmen sicher zu stellen. Alternativ sind anstatt der Lüftungseinrichtungen in den Fenstern und Fenstertüren schallgedämmte Wandlüfter zulässig.

Bei den Gebäuden Ohmstraße Nr. 1 (SW- und NW-Fassade) und Nr. 3 (SW-Fassade) sowie bei dem Gebäude Sieglarer Straße Nr. 15 (NW-, SW-, NO- und 3. + 4. OG SO - Fassade) besteht beim Ausbau des Knotenpunktes Verlängerung Poststraße / Sieglarer Straße als Lichtzeichen geregelte Kreuzung ein Anspruch auf passiven Schallschutz durch den Träger der Straßenbaulast, soweit die vorhandenen Außenbauteile die erforderlichen Bauschalldämmmaße R´wres nicht erreichen.

1.7 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - VF 1 - ist für den motorisierten Verkehr gesperrt. Ausnahmen hiervon sind Rettungsfahrzeuge und Sonderfahrzeuge (z.B. Müllabfuhr).

2. Festsetzungen nach Landesrecht, Örtliche Bauvorschrift
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 BauO NRW

Dachmaterialien
Geneigte Dachflächen sind mit dunklen, nicht reflektierenden Materialien zu decken.

Dachgaube
Dachgauben sind zulässig. Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf max. 1/3 der Hausbreite betragen.

Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet 1 und 2
Optische Werbeanlagen sind nur unterhalb der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig.

3. Kennzeichnungen
Im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises sind folgende für den Bebauungsplan relevanten Altstandorte bzw. -ablagerungen erfasst: Altablagerung 5108/1279 (verfüllte Grube), Altstandort

5108/108 (ehem. städtisches Gaswerk), Altstandort 5108/1163 (ehem. metallverarbeitender Betrieb) und Altstandort 5108/1254 (industrielle Vornutzung). Teilbereiche der Altablagerungen bzw. der Altstandorte, welche erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind der Planzeichnung zu entnehmen. Für den Altstandort 5108/1163 sind keine o.g. Teilflächen zu verzeichnen.

Hinweise

1. Wasserschutz

   Das nördliche Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf der GEW-RheinEnergie AG (Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen).

2. 110 kv - Hochspannungskabel

   Im Plangebiet befindet sich ein unterirdisch verlegtes 110-kv-Kabel (Lage inkl. Schutzsteifen ist der Planzeichnung zu entnehmen). Vor Beginn von Bauarbeiten in der Nähe des 110-kv-Kabel ist daher die RWE Rhein-Ruhr AG, Netzservice, ERMN - H - BP - SU, Herrn Poensgen, Kuchenheimer Str. 1-3, 53881 Euskirchen, Tel.: 02251/704-264 zu verständigen. Des Weiteren sind von den ausführenden Baufirmen Planunterlagen über die Lage bei der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, ERNN-H-LH, Freistuhl 7, 44137 Dortmund, anzufordern.

3. Sonstige Leitungen

   Vor Baubeginn ist die Lage von eventuell vorhandenen Fernmelde-, Nieder- und Mittelspannungsleitungen durch die ausführenden Baufirmen bei dem örtlichen Netzversorger anzufordern.

4. Altstandort 5108/108

   Im gekennzeichneten Bereich sind Restbelastungen des ehem. städtischen Gas-Werkes zu vermuten. Dieser Teilbereich ist nur mit Einschränkungen nutzbar bzw. bei Nutzungsänderungen ggf. zu sanieren.

5. Altablagerung 5108/1279

   Die Ergebnisse aus tiefer liegenden Proben der Auffüllung weisen z. T. signifikante Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen-Konzentrationen auf. Im südlichen Bereich der Altablagerung kann eine potenzielle Beeinflussung des Grundwassers durch eluierbare PAK nur durch eine wirksame Versiegelung des Bodens unterbunden werden. Aufgrund der Befunde aus Oberflächenproben hinsichtlich des Wirkungspfads Boden - Mensch ist die bestehende Nutzung als Wohngebiet tolerierbar. Bei geplanten tiefer liegenden Gründungen oder Bodenbewegungen ist mit partiellen geruchlichen Auffälligkeiten zu rechnen. Bei Ausschachtungsarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen der BGR 128 sowie der LAGA 20 zu berücksichtigen.

6. Hinweis auf Kampfmittel

   Die Bezirksregierung Düsseldorf-Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW teilt mit, dass im Plangebiet *„das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Eine Überprüfung (Flächendetektion) ist aus technischen Gründen nicht möglich. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Bohrlochdetektion (Tiefensondierung) empfohlen. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmittel während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu verständigen"* (Schreiben vom 12.03.2007, AZ 22.5-3-5382068-21/07).