



STADT WIEHL

Textliche Festsetzungen

zum

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 94

„Altenpflegeheim Brächen“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Stand: 06.03.2019

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

**seelbacher weg 86
57072 siegen**

tel. 0271 / 313621-0
fax 0271 / 313621-1
mail: h-k-siegen@t-online.de

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Handwerksbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.2 Überschreitung der Baugrenzen (Ausnahme)

Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen mit einzelnen Bauteilen (z.B. Balkonen, Erkern) ist bis zu 1,00 m zulässig, wenn die Baugrenzenüberschreitung nicht an eine Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB grenzt.

1.3 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Oberkante baulicher Anlagen (OK max.) in Meter (m) über Normalhöhennull (ü.NHN). Untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte, u.ä. von der v.g. Höhenfestsetzung ausgenommen.

2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

2.1 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Grundstücksgrenzen - Maßnahme B 1

Auf den in der Planzeichnung mit Kennziffer B 1 festgesetzten Flächen ist eine 1-reihige, ca. 1,00 m breite und nach ihrer Vollausbildung mindestens 1,80 m hohe Rotbuchen-Hecken anzulegen.

Fagus sylvatica (Rotbuche)

Größe: 2 xv. He, o.B., 80-120 cm, o.B.

Pflanzabstand: in zwei Reihen versetzt pflanzen: 5 Stck/lfm

Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Standjahren, Unterhaltungspflege

Verwendung autochthoner Gehölze.

Entlang der Hecken ist ein blickdichter Zaun in einer Höhe von mind. 1,00 m zu errichten.

Zum Flurstück 91 hin ist eine 3,00 m breite Unterbrechung der Hecke mit Zaun als Zufahrt zulässig.

3. Hinweise

3.1 Hinweis Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Wiehl als Untere Denkmalschutzbehörde oder das „Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege“ unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

3.2 Hinweis Boden

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten, anderen Orts abgetragen wurde, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

3.3 Kampfmittel

Beim Auffinden von Kampfmitteln/Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Köln, Tel.: 0221/1473860, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Stadt Wiehl zu benachrichtigen.