

Bebauungsplan GEI 105 „Mittelstraße, Teilbereich Geisbruchschule“, 1. Änderung der 1. Änderung: Textliche Festsetzungen und Hinweise

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

Nicht zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Differenz zwischen den Erdgeschossfußböden der Häuser in den Baugebieten und den davor liegenden Straßenhöhen darf das Maß von 0,5 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist jeweils die äußere Kante der öffentlichen Verkehrsfläche nach Endausbau (§ 18 BauNVO).

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 BauO NRW)

1. Doppelhäuser und Hausgruppen sind nur mit gleicher Dachform, Dachneigung und Firsthöhe zulässig.
2. Bei der Eindeckung der Dächer sind ausschließlich unglasierte, nicht glänzende Dacheindeckungen in den Farben grau bis schwarz sowie naturrot bis rotbraun zulässig.
3. Einstellplätze für Kraftfahrzeuge und Abfallbehälter sind mit geschnittenen Hecken, Pflanzungen von Sträuchern oder Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzuschirmen. Für die Begrünung werden Arten aus der Pflanzliste 1 des „Landschaftspflegerischen Begleitplanes“ empfohlen. Zufahrtsflächen für Garagen und Stellplätze sind auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie deren Zufahrten sind aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien herzustellen.
4. Die Grundstücke sind mit geschnittenen oder freiwachsenden Hecken einzufrieden. Für die Einfriedung werden Arten aus der Pflanzliste 2 des „Landschaftspflegerischen Begleitplanes“ vorgeschlagen.
5. Vorgärten, d.h. die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und den vorderen Baugrenzen, sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.

Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Gewässerrandstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i. V. mit § 90 a Abs. 1-3 LWG)

Im Plangebiet ist auf der privaten Grünfläche entlang des Ferdinandengrabens ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen (gemessen von Böschungsoberkante) von jeglicher Bebauung, Einfriedung und Geländeaufhöhung freizuhalten. Das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern sind nicht zulässig. Einfriedungen zum Gewässergrundstück sind ohne Zugang (Tore, etc.) zu gestalten.

Maßnahmen zur Erhaltung, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das Regenwasser von den Baugrundstücken (Dachflächen Garagenzufahrten, Stellplätze, sonstige Flächen) ist auf den einzelnen Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Regenwasserbeseitigung über Sickerschächte ist nicht zulässig. Bei der Ausgestaltung der Versickerungsanlagen sind die Vorgaben gemäß DWA Arbeitsblatt A 138 zu beachten.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1. Die zentral im Plangebiet festgesetzte private Grünfläche Nr. 2 ist als Parkanlage zu entwickeln. Die Fläche kann bis zu max. 30% mit wasser- und luftdurchlässigem Pflaster oder alternativ mit einer wassergebundenen Wegedecke befestigt werden.

2. Für die Bäume im Straßenbereich sind Arten der Pflanzliste 3 des „Landschaftspflegerischen Begleitplanes“ zu verwenden. Es sind 7 Hochstämme, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der genaue Standort der Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist der Ausbauplanung anzupassen und kann gegebenenfalls verändert werden. Die Baumscheiben sind in einer Größe von mindestens 2 m x 2 m herzustellen und zu begrünen.

3. Die öffentliche Grünfläche an der östlichen Zufahrt des Plangebietes ist mit Gehölzen und einem Baum der Pflanzliste 4 des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Baum 1. Ordnung ist als Hochstamm 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen.

Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

1. Der Baumbestand in der privaten Grünfläche Nr. 3 an der östlichen Grenze des Plangebietes ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und zu entwickeln. Die Pflanzung nicht standortheimischer Ziergehölze ist nicht zulässig. Weiterhin ist die Grünfläche Nr. 3 von befestigten Flächen und baulichen Anlagen wie Gartenhäusern, Schuppen, Kompostanlagen etc. freizuhalten. Die innerhalb der Fläche festgesetzten neu zu pflanzenden Einzelbäume sind mit Arten der Pflanzliste 4 des

Landschaftspflegerischen Begleitplanes vorzunehmen. Es sind Hochstämme 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2. Der Baumbestand in der öffentlichen Grünfläche an der nördlichen Grenze des Plangebietes ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Der innerhalb der Fläche festgesetzte neu zu pflanzende Einzelbaum ist mit Arten der Pflanzliste 4 des Landschaftspflegerischen Begleitplanes vorzunehmen. Es ist ein Hochstamm 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3. Der Baumbestand in der privaten Grünfläche Nr. 1 an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und zu entwickeln. Die Pflanzung nicht standortheimischer Ziergehölze ist nicht zulässig.

4. Folgende Einzelbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen: Baum Nr. 22, 23, 24, 31 und 32 an der nördlichen Grenze des Plangebietes, Baum Nr. 74 an der südwestlichen Grenze des Plangebietes, Baum Nr. 16, 17 und 18 an der privaten Erschließungsfläche im südwestlichen Plangebiet.

Falls Bäume an den unter Nr. 1 - 4 genannten Standorten ersetzt werden müssen, ist der Ersatz mit Bäumen 1. Ordnung der Pflanzliste 4 des Landschaftspflegerischen Begleitplanes vorzunehmen. Es sind Hochstämme 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. An den Standorten Nr. 1 und 2 sind Bäume in der Qualität als Solitäre 3 x verpflanzt 350 - 400 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweise

Kampfmittelräumdienst

Die Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst/ Luftbildauswertung - weist auf folgendes Ergebnis der Auswertung vorliegender Luftbildaufnahmen des zweiten Weltkrieges hin: Die Auswertung des o.g. Bereiches war möglich. Die beantragte Fläche liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Es ist eine Überprüfung mit ferromagnetischen Sonden durchzuführen. Daher ist der betroffene Bereich bis auf gewachsenen Boden abzuschleifen. Diese bauseits durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, sofern keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dann mit dem KBD abzustimmen.

Grundwasserstand

Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.

Hochwasser

Der Stadtteil Geisbruch gehört – wie große Teile des Stadtgebietes – zu den überschwemmungsgefährdeten Gebieten im Sinne des § 31c Wasserhaushaltsgesetz. Diese Gebiete können bei Versagen von öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen, insbesondere Deichen, überschwemmt werden.

Bodendenkmalpflege

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege weist darauf hin, dass für den Planbereich konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern derzeit nicht vorliegen und dass systematische Prospektionsmaßnahmen zur Ermittlung des archäologischen Potenzials in diesem Bereich bisher nicht durchgeführt wurden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdarbeiten im Plangebiet ist deshalb nicht auszuschließen. Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist in diesem Zusammenhang zu verweisen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelderner Straße 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/ 7762933, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Fernwärme

Auf dem Gelände der ehemaligen Geisbruchs Schule sind derzeit noch Fernwärmeleitungen verlegt und müssen vor Baubeginn entfernt werden.

Löschwasserversorgung

In den geplanten Zufahrtsstraßen sind zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung Hydranten nach DIN 3221 einzubauen. Diese sind in einem Abstand zwischen 80 – 100 m untereinander bzw. von zu planenden Gebäuden anzuordnen. Alle Hydranten sind durch entsprechende Hinweisschilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Schutz von Vegetationsbeständen während der Baumaßnahme nach den Vorschriften der RAS LP 4 und DIN 18920

Zum Schutz der Gehölze während der Baumaßnahme sind die Einzelbäume und Vegetationsbestände vor Schäden im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich sicher zu schützen. Die Maßnahmen sind entsprechend den Vorgaben der RAS LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4 „Landschaftsplanung“ zum Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) und der DIN 18920 durchzuführen. Baumaterialien dürfen nicht im Bereich der Baumscheiben gelagert werden.

Artenschutz

Als Vermeidungsmaßnahme im Bezug auf die europäischen Vogelarten (§ 44 BNatSchG) als auch der allgemeinen Vorschriften zum Artenschutz (§ 39 BNatSchG) hat die Beseitigung von Gehölzen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen.

Als Vermeidungsmaßnahme hinsichtlich potenziell vorkommender FFH-Anhang IV-Arten sowie europäischer Vogelarten haben das Abtragen der Vegetationsdecke sowie der Abriss von Gartenlauben außerhalb der Brut- und Wochenstubenzeit (Anfang März bis Mitte August) zu erfolgen.