Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen, Hinweise

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)

1.1 Mischgebiet

Zulässig sind

- Kindertagesstätten

2 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

3 Flächen für das Abstellen von Fahrrädern

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB)

Innerhalb des Mischgebiets ist eine Parkmöglichkeit für mindestens vier Fahrräder vorzusehen.

4 Private Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Errichtung eines Abstellraums mit einer Grundfläche von maximal 18 m² zulässig. Die Höhe der Anlage darf 3,50 m, gemessen ab höchster an die Anlage anstehender Geländeoberfläche, als Höchstmaß nicht überschreiten.

5 Zulässigkeit von Vorhaben im Vorhabenbereich

(§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Nach § 12 Abs. 3a BauGB und unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB wird für den Vorhabenbereich festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

6 Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1, Abs. 4 BauO NW)

Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze und Zufahrten sind versickerungsfähig auszuführen. Hierzu gehören sickerfähige Oberflächenmaterialien mit entsprechend dimensioniertem sickerfähigem Unterbau.

Die Anlage der Zufahrten und Stellplätze muss unter größtmöglicher Schonung der Hecken und Einzelbäume erfolgen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind als Zäune oder als geschnittene bzw. freiwachsende Hecken gem. Pflanzliste auszuführen.

Die Heckenanpflanzungen sind als dichte, bodenständige Baumhecken aus Baum- und Straucharten mit einer Pflanzbreite von mindestens 2,5 m zu ergänzen. Hierbei sind heimische Baumarten der nachfolgenden Liste zu verwenden.

Bäume 1. u. 2. Ordnung	
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher	
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Corylus avellana	Haselnuss
Frangula alnus	Faulbaum
Salix caprea	Salweide

Die Pflanzdichte ist mit einer Pflanze pro 1,5 m² anzusetzen. Als Mindestpflanzqualität sollen Heister 2xv mB, H 125-150, Sträucher 2xv mB oder vergleichbare Qualitäten verwendet werden.

Kennzeichnungen und Hinweise

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

(Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Teile des Plangebiets waren vor der Errichtung der Kindertagesstätte erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Aufgrund der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen werden die Bodenverhältnisse als unbelastet eingeschätzt. Die Fläche ist durch die StädteRegion Aachen als Altlast nachrichtlich erfasst.

Baugrund

Vorhandene Auffüllungen sind nach DIN 1054 als Gründungsboden für unmittelbare Gründungen nicht geeignet.

Zum Schutz des Bodens ist der unter den Anschüttungen anstehende "Verwitterungslehm" aufgrund seiner bautechnisch hohen Empfindlichkeit sofort nach seiner Freilegung mit einer kapillarbrechenden Schicht abzudecken; ein Befahren durch Baufahrzeuge ist danach auszuschließen.

Grundwasser

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers sind bei der Planung von tiefgründenden Bauwerken entsprechend bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hohem Grundwasser zu berücksichtigen. Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden.

Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet ist kein ortsfestes Bodendenkmal bekannt. Da im Gemeindegebiet Hinweise zu archäologischen Fundstellen von der Vorgeschichte bis zur Neuzeit vorliegen, ist bei archäologischen Bodenfunden oder Befunden die Gemeinde sowie das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Fledermäuse

Die Nutzung des ehemaligen Bauhof-Gebäudes als Teilhabitat für Fledermäuse konnte nicht ausgeschlossen werden. Als Ersatzmaßnahme sind Spaltenverstecke oder Fassadenquartiere für Fledermäuse vorzusehen. Die Umsetzung der Maßnahme wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Kampfmittel

Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an den Fundstellen einzustellen und der Bereitschaftsdienst des Amtes für Bevölkerungsschutz zu benachrichtigen.