

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA, Fläche für den Gemeinbedarf
Gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 und 3 BauGB sowie
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzte
Grundflächenzahl GRZ 0,4 nicht überschritten werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die gem. § 20 BauNVO festgesetzte
Geschossflächenzahl GRZ 0,6 nicht überschritten werden.

3. Stellplätze, Garagen, Carports, Unterstände

Stellplätze, Garagen, Carports und Unterstände sind gem. § 12 Abs. 6
BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen
zulässig.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Kompensationsmaßnahmen

4.1 Kompensationsmaßnahmen

Den Eingriffen durch den Bebauungsplan Nr. 707, 1. Änderung gem. § 9 Abs.
1a S. 2 BauGB in Höhe von 3.744 Biotopwertpunkten und 30
Bodenwertpunkten werden 645m² externe Ausgleichsflächen in der Siegaue,
Gemarkung Obermenden, Flur 11, Flurstück 25 als externe Ausgleichsfläche
zugeordnet. Die städtische Fläche wird von intensiv genutztem Grünland in
extensiv genutztes Grünland umgenutzt.

4.2 Baumpflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind auf der Fläche für den Gemeinbedarf,
Kindertagesstätte, insgesamt 4 hochstämmige klein- bis mittelkronige
Laubbäume fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Standräume der Bäume sind nach der FFL-Empfehlung für
Baumpflanzungen anzulegen.

Je Baum ist eine offene Baumscheibe von mind. 10 m² zu sichern.

5. Hinweise

5.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW besteht für Grundstücke, die nach
dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut befestigt oder an die öffentliche
Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich die Pflicht zur
Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in

ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist.

Da die Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund durch Versickerung, Verrieselung oder Einleitung in ein Gewässer wegen hoch anstehenden Grundwassers nicht möglich ist, wird das Niederschlagswasser daher über die Hausanschlussleitungen der zentralen Abwasserbehandlungsanlage Sankt Augustin – Menden (ZABA) zugeleitet.

5.2 Erdbeben

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland im Maßstab 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149, Fassung April 2005. Im Hinblick auf weitere Planung, insbesondere die Statik der Gebäude, wird auf die DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastenaufnahme, Bemessung und Ausführung“ des Deutschen Instituts für Normung e.V., Berlin (Hrsg.) verwiesen.

Die DIN 4149 ist in der „Liste der Technischen Baubestimmungen“ (Anlage zum RdErl. D. MBV v. 08.11.2006) gelistet und damit allgemein eingeführt.

5.3 Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Geschützstellung). Die Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im Bereich des Spielplatzes sowie des konkreten Verdachtes auf dem Spielplatz wird empfohlen. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular *Antrag auf Kampfmitteluntersuchung* auf der Internetseite¹.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Dazu ist ebenfalls das Formular *Antrag auf Kampfmitteluntersuchung* zu verwenden.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite zu beachten¹.

¹http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp

5.4 Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für

Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206 / 9030-0, Fax 02206 / 9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5.5 Ferngasleitungen

Im Flurstück Gemarkung Obermenden, Flur 11 Flurstück 25, das teilweise als Kompensationsfläche genutzt wird, verlaufen Ferngasleitungen. Die Leitungen und deren Schutzstreifen werden durch die Kompensationsmaßnahmen nicht tangiert.