BEBAUUNGSPLAN NR. 540

Vestische Straße / Zum Steigerhaus

STADTGEMEINDE OBERHAUSEN

Gemarkung Osterfeld

Maßstab 1 : 500

1. AUSFERTIGUNG

Am 31.01.2005 hat der Rat der Stadt gemäß §2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Oberhausen, 10.08.2005
Der Oberbürgermeister
I.V
Beigeordneter

Angefertigt:
Oberhausen, 10.08.2005
Beigeordneter Bereichsleiter Stadtplanung

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des gegenwärtigen, örtlichen Zustandes wird bescheinigt.
Oberhausen, 10.08.2005
Bereichsleiter Vermessung und Kataster

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Oberhausen, 10.08.2005

atelier stadt & haus
Annastraße 75 · 45130 Essen

Die Offenlegung dieses Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 vom Rat der Stadt am 12.09.2005 beschlossen.
Oberhausen, 22.09.2005
Der Oberbürgermeister
I.V.
Beigeordneter

Dieser Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 in der Zeit vom 23.09.2005 bis 24.10.2005 öffentlich ausgelegen.
Oberhausen, 25.10.2005
Der Oberbürgermeister
I.A.
Bereichsleiter Stadtplanung

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 durch den Rat der Stadt am 21.11.2005 als Satzung beschlossen worden.
Oberhausen, 02.12.2005
Der Oberbürgermeister
Wehling

Der Satzungsbeschluß des Rates der Stadt vom ist am 21.11.05 gemäß §10 (3) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 mit dem Hinweis, daß der vorstehende Bebauungsplan ab dem 15.2.2006 im Rathaus Oberhausen, Dezernat 5, Bereich Stadtplanung, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekanntgemacht worden.
Oberhausen, 15.2.2006
Der Oberbürgermeister
Wehling

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl.I,S.2141, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl.I,S.132),

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl.I,S.58),

§50 Bundesimmissionsschutzgesetz vom 14.05.1990 (BGBl.I,S.880),

§42 Straßenverkehrsordnung (StVO),

Kennzeichnungen

(gemäß § 9 Abs.5 Nr.2 BauGB)

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten unter denen der Bergbau umgeht und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1981. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind gegebenenfalls erforderlich (Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des untertägigen Bergbaus gemäß Runderlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1963 –II B 2–2796 Nr. 1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 08.10.1963)

(gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind.

(gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Zeichenerklärung:

Bestandsangabe

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Wohn- oder öffentliches Gebäude (allg.)
- Wirtschafts- oder Industriegebaeude
- Geschosszahl
- Nutzungsgrenze, Fahrbahnrand
- Abgemarkter Grenzpunkt
- Nicht abgemarkter Grenzpunkt
- öffentliche Parkfläche (vorhanden)
- Baum (allgemein)
- Einsteigeschacht für Abwasserleitung
- Gehölz
- Hecke
- Zaun
- Mauer
- Freistehende Böschung
- Bergbauschacht (verfüllt)

Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß BauGB und BauNVO

Art und Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§3 und 4 BauNVO)

überbaubare Fläche

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Mischgebiete (MI)
- GE1 / GE2 Gewerbegebiet (mit Gliederungsziffern) (§8 BauNVO)
- 0.4 Grundflächenzahl (GRZ) z.B.
- (0.8) Geschossflächenzahl (GFZ) z.B.
- BMZ Baumassenzahl

Zahl der Vollgeschosse

- III als Höchstgrenze z.B.

Höhe baulicher Anlagen

- TH Traufhöhe (Höchstgrenze) über Bezugspunkt
- FH Firsthöhe (Höchstgrenze) über Bezugspunkt
- H maximale Gebäudehöhe über Straßenniveau

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- Hauptfirst-, Gebäuderichtung (Bei Pultdächern entspricht die obere Trauflinie der Firstlinie)
- FD Dachform – Flachdach
- PD Dachform – Pultdach

Verkehrsflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehr
- Platzfläche
- verkehrsberuhigte Straße
- Fussweg
- öffentliche Parkfläche
- Verkehrsgrün, Straßenbegleitgrün
- Straßenbegrenzungslinie
- Abgrenzungslinie innerhalb der Verkehrsfläche

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Anpflanzung, Bindung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Grünflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage

Versorgungsflächen

(§9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

- Trafostation
- Entsorgungsfläche – Oberflächenwasser

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes. (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- St Fläche für Stellplätze
- CP Fläche für Carports
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger
- Gr Gehrecht
- Fr Fahrrecht
- Lr Leitungsrecht
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10)
- LPB Lärmpegelbereich
- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

Nachrichtliche Übernahme

§9 Abs. 6 BauGB)

- (D) Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Hinweise

Bodendenkmäler

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 02801/776290, Fax 02801/7762933, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

aufgestellt, 10.08.2005 atelier stadt & haus, cm

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO die nach § 4 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO

In dem festgesetzten Mischgebiet sind die sonst allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 (2) Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO) gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §1 Abs.5 BauNVO nicht zulässig.

In dem festgesetzten Mischgebiet sind gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO die nach § 6 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO

In den geplanten Gewerbegebieten ist die allgemein zulässige Nutzung von Tankstellen gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §1 Abs.5 BauNVO nicht zulässig.

In den geplanten Gewerbegebiete ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung von Vergnügungsstätten gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig.

In den geplanten Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §1 Abs.5 BauNVO nicht zulässig.
Von der Festsetzung des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben bleiben solche Vorhaben unberührt, die in ihrer Flächennutzung vordergründig der Ausübung eines Handwerks oder des verarbeitenden oder produzierenden Gewerbes dienen und die dem Verkauf zuzuordnenden Flächen denen des Handwerks und Gewerbes untergeordnet sind.
(§ 1 Abs. 9 BauNVO)

2. Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und dem Mischgebiet (MI) ist gemäß §23 Abs.3 BauNVO eine Überschreitung der Baugrenzen für Zugänge mit deren Überdachungen (Windfänge, Erschließungsflächen) zu den erschließenden öffentlichen und privaten Erschließungsflächen bis zu einem Meter ausnahmsweise zulässig.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet sind gem. §12 Abs. 6 BauNVO Garagen, Carports und überdachte Stellplätze ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür besonders festgesetzten Flächen zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen sind gemäß §14 Abs.1 BauNVO Sammelstandorte für Müllbehälter zulässig. (zur Gestaltung siehe textliche Festsetzung Nr.9)

4. Immissionsschutz
(§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Lärmschutz

Gemäß der gutachterlichen, schalltechnischen Untersuchung vom 12.07.2005 (siehe Anlage zur Begründung) ergeben sich randlich zur Vestischen Straße die Lärmpegelbereiche III und IV, die in der Planzeichnung gekennzeichnet sind.
Für diese Bereiche gilt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, die Außenbauteile einschließlich der Fenster folgende bewertete Luftschalldämm-Maße R w,res nach Tabelle 8 der DIN 4109 einzuhalten haben (Korrekturen nach Tabelle 9 sind zu beachten):

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume R'w,res dB	Büroräume R'w,res dB
I	bis 55	30	30
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40
VI	76 – 80	50	45

R'w,res = bewertetes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN ISO 140 des gesamten Außenbauteiles (Wand + Fenster + Rolladenkasten + Lüftung u.dgl.)

Für besonders ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeseiten (Lärmpegelbereich III und höher) aufweisen, sind zusätzlich schallgedämmte und motorisch betriebene Lüftungs-einrichtungen notwendig, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten.

Von den Festsetzungen kann nur abgewichen werden, wenn aufgrund von Eigenab-schirmungen ausgeführter Gebäudekörper und dgl. nachweislich geringere maßgeb-liche Außenlärmpegel auftreten.

Immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP)

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm (6. Allg. Verwaltungs-vorschrift vom 26.08.1998) werden für die Grundstücksflächen im Mischgebiet und im Gewerbegebiet unterschiedliche IFSP-Werte textlich festgesetzt.

1. Im Mischgebiet darf ein immissionswirksamer, flächenbezogener Schall-leistungspegel IFSP von Tag/Nacht 52/37dB(A) je qm Grundstücksfläche nicht überschritten werden.
2. In dem mit der Ordnungsziffer 1 gekennzeichneten GE-Gebiet darf ein immissionswirksamer, flächenbezogener Schallleistungspegel IFSP von Tag/Nacht 57/42 dB(A) je qm Grundstücksfläche nicht überschritten werden.
3. In dem mit der Ordnungsziffer 2 gekennzeichneten GE-Gebiet darf ein immissionswirksamer, flächenbezogener Schallleistungspegel IFSP von Tag/Nacht 65/45 dB(A) je qm Grundstücksfläche nicht überschritten werden.

Als Tagzeit gilt die Zeit zwischen 6.00 bis 22.00 Uhr, als Nachtzeit gilt die Zeit zwischen 22.00 bis 6.00 Uhr.

Zur Bestimmung des einzuhaltenden Immissionskontingents (siehe schalltechnische Untersuchung vom 12.07.2005) ist das Berechnungsverfahren nach TA Lärm Anhang A 2.4.3 Gleichung 4 anzuwenden, wobei K0 = 3dB und DI = 0dB zu setzen sind.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach §9 Abs.1 Nr.20 BauGB Öffentliche Grünflächen

Auf der nach §9 Abs.1Nr.20 BauGB festgesetzten Teilfläche A ist auf dem noch nicht mit Gehölzen bestockten Flächenanteil mit heimischen standortgerechten Gehölzen eine Gehölzpflanzung, insbesondere mit Erlen auf mindestens 1.800qm durchzuführen. Das vorhandene Erlenwäldchen ist zu durchforsten und wie alle weiteren Gehölzpflanzungen dauerhaft zu erhalten.

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

Auf der nach §9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB festgesetzten Teilfläche B sind die vorhandenen Gehölzflächen auf den Bahnböschungen sowie die ruderale Wiese dauerhaft zu erhalten.

Auf der nach §9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB festgesetzten Teilfläche C sind die vorhandenen Platanen zu erhalten.

Auf der nach §9 Abs. 1 Nr.25a und b BauGB festgesetzten Teilfläche D sind Gehölz- und Staudenpflanzungen auf mindestens 1.000qm durchzuführen und zu erhalten.

Vorhandene Straßenbäume

Die Straßenbäume und das Straßenverkehrsgrün auf dem vorhandenen Parkplatz an der Vestischen Straße und im Bereich der sonstigen vorhandenen Verkehrsflächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Rad- und Fußwegeverbindungen

Auf den nach §9 Abs.1 Nr.25a festgesetzten Flächen angrenzend der Rad- und Fußwegeverbindung zwischen Fahnhorststraße und Förderturm sind mindestens 30 standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 16–18cm in zwei Reihen zu pflanzen. Zu beiden Seiten des Weges sind mindestens 2m breite Pflanzstreifen anzulegen und mit Stauden oder Bodendeckern zu bepflanzen. Pflanzstreifen und Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

Entlang der Rad- und Fußwegeverbindung zwischen Förderturm und OLGAParkgelände sind mindestens 12 standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 16–18cm zu pflanzen. Die Pflanzstreifen Wegbegleitend sind mindestens 2m breite Pflanzstreifen anzulegen und mit Stauden oder Bodendeckern zu bepflanzen. Pflanzstreifen und Baume sind dauerhaft zu erhalten.

Straßenbäume

Im Straßenraum der Planstraße 1 wird je angefangene 100qm Verkehrsfläche ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 16–18cm gepflanzt. Auf die Mittelinsel im westlichen Teil der Planstraße 1 werden mindestens 5 standortgerechte Laubbäume 1.Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 20–25cm gepflanzt. Zum Schutz der Bäume sind mindestens 2m breite Baumscheiben vorzusehen. Die Baumscheiben werden durch geeignete Maßnahmen vor Oberflächenverdichtungen geschützt und mit bodendeckenden Gehölzen bzw. Stauden bepflanzt. Bäume und Begrünung sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Im Straßenraum der Planstraßen 2 und 3 wird je angefangene 100qm Verkehrsfläche ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 16–18cm gepflanzt. Zum Schutz der Bäume sind mindestens 2m breite Baumscheiben vorzusehen. Die Baumscheiben werden durch geeignete Maßnahmen vor Oberflächenverdichtungen geschützt und mit bodendeckenden Gehölzen bzw. Stauden bepflanzt. Bäume und Begrünung sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Eingrünung Versickerungsbecken

Das im südwestlichen Bereich gelegene Becken bedarf aus Sicherungsgründen der Einzäunung. Die Einzäunung ist durch einheimische Gehölze einzugrünen.

7. Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nach §9 Abs.1 Nr.14 BauGB und §9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit §51a Abs.4 Landeswassergesetz NW Versickerungsbecken und Mulde

(§51a LWG i.V.m. §9 Abs.4 BauGB und §9 Abs.1 Nr.20 BauGB) Das auf allen Dachflächen im Planungsgebiet anfallende Niederschlagswasser wird über ein getrenntes Kanalsystem und einer Rasenmulde dem zentralen Versickerungsbecken zugeführt.

8. Boden
(§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Abdeckungen mit unbelastetem Boden in einer Stärke von 60cm und eine untergelagerten Grabsperre erforderlich.
Bei öffentlichen Grünflächen und Grünflächen innerhalb von Gewerbegebieten ist eine Abdeckung in einer Starke von 35cm mit Grabesperre ausreichend.

9. Gestaltung

Gem. §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 Abs.1 Nrn.1 und 4 BauONW erfolgen in den festgesetzten Baugebieten die folgenden gestalterischen Festsetzungen:

In den Allgemeinen Wohngebieten und dem MI-Gebiet sind Walm- und Krüppelwalmdächer ausgeschlossen.

In den geplanten Gewerbegebieten sind ausschließlich Flach- und Pultdächer zulässig.

Die Fassaden der Gebäude sind grundsätzlich als Putz-, Verblend- oder Sichtmauerwerk als Hauptmaterialien auszuführen. Ausnahmen sind unter der Voraussetzung zulässig, dass städtebaulich zusammenhängende Baugruppen (z.B. Hausgruppen oder Bauzeilen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen) einheitlich mit anderen Materialien ausgeführt werden. Andersartige Fassadenteile sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch unterordnen. Für zusammenhängende Hauptbaukörper sind einheitliche Fassaden- und Dachmaterialien zu verwenden.

Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind sofern durch den Bebauungsplan nichts anderes geregelt wird mit der gleichen Dachneigung, Hauptfirstrichtung, Trauf- und Firsthöhe auszuführen. Eingeschossige Anbauten, Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.

In den Baugebieten sind die Standplätze und Sammelstandplätze von Abfallbehältern so zu gestalten, dass sie durch eine dreiseitige Umgrenzung von den Straßenverkehrsflächen her nicht eingesehen werden können. Zulässig ist eine Hecken- oder Strauchpflanzung oder eine Mauer im Material des Hauptbaukörpers.

Einfriedungen sind nur als lebende freiwachsende oder geschnittene Hecken aus heimischen Arten zulässig. Begleitend zu Heckenpflanzungen sind Maschendrahtzäune bis zu 1,2m Höhe zulässig. Von dieser Festsetzung sind Einfriedungen der Vorgartenbereiche sowie von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,5m ausgenommen.

In den Gewerbegebieten sind Einfriedungen in den Vorzonen zu den Erschließungsflächen unzulässig.

Bauliche Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes (wie z.B. Mauern, Flechtzäune u. a.) sind in den WA-Gebieten und dem MI-Gebiet nur in Terrassenbereichen, die unmittelbar an das Gebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von max. 3,5m und einer Höhe von max. 2,0m zulässig.

Kennzeichnungen

Bergbau

(§9 Abs. 5 Nr.2 BauGB)
Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§110ff BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, Herne, Kontakt aufzunehmen.

Die Planung und Herstellung der Erschließung im Schachtschutzbereich ist unter Hinzuziehung eines Gutachters durchzuführen. Hierbei sind notwendige Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Standsicherheit und möglicher Gasaustritte frühzeitig abzustimmen und zu berücksichtigen.

Altlasten

(§9 Abs. 5 Nr.3 BauGB)
Aufgrund der vorhandenen Kontaminationen wird der Planbereich ausgenommen der festgesetzten öffentlichen Grünflächen nach § Abs.5 Nr.3 BauGB als äerheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet gekennzeichnet.

Das gekennzeichnete Plangebiet liegt auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Schachtanlage Osterfeld. Auf dem gesamten Gelände befindet sich eine mehrere Meter mächtige Anschüttung, die belastet ist. Daher sind bei der Realisierung der geplanten Wohnbebauung die geltenden arbeitsschutz-, abfall-, wasser- und bodenschutzrechtliche Bestimmungen zu berücksichtigen.

Zur Vorsorge gegen schädliche Einwirkungen aus Bodenbelastungen sind alle neu zu gestaltenden unversiegelten/ nicht überbauten Flächen durch Abdeckungen ausschließlich mit natürlichen Boden, der den Vorsorgeansprüchen der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung entspricht, zu sichern. Die erforderliche Abdeckmächtigkeit beträgt in Hausgärten 60 cm. Auf sonstigen Grünflächen ist eine Stärke von mindestens 35cm ausreichend. Unter den Abdeckungen ist zuvor eine Grabesperre einzubauen.

Alle Erdarbeiten müssen von einem Fachgutachter begleitet werden, der den ordnungsgemäßen Umgang mit den Aushubmaterialien und die Aufbringung der Abdeckung überwacht. Die Dokumentation seiner Überwachung mit allen Befunden und Beurteilungen ist der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Denkmalschutz

Veränderungen, die in der Umgebung des gekennzeichneten Denkmals durchgeführt werden, bedürfen gemäß § 9 DSchG NRW einer schriftlichen Erlaubnis.