

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 724  
- Dorstener Straße / Steinstraße -

**A. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Im gesamten Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr.4 BauNVO als sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässigen Wettannahmestellen nicht zulässig.  
(gemäß § 1 Abs.5 i.V. m. §1 Abs. 9 BauNVO)
2. Im gesamten Mischgebiet sind die sonst nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe nicht zulässig.  
(gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO)
3. Im gesamten Mischgebiet sind die sonst nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig.  
(gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO)
4. Im gesamten Mischgebiet sind die als Einzelhandelsbetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO geltenden Sexshops nicht zulässig.  
(gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
5. Im gesamten Mischgebiet sind die als sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO geltenden Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, nicht zulässig.  
(gemäß § 1 Abs.5 i.V. m. §1 Abs. 9 BauNVO)
6. Im gesamten Mischgebiet sind die sonst nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.  
(gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO)
7. Im gesamten Mischgebiet sind die sonst nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
(gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
8. Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet sind die sonst nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässigen Wettannahmestellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
(gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V. m. §1 Abs. 9 BauNVO)
9. Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
(gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
10. Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet sind die sonst nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
(gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

## B. Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Dem Plangebiet werden gemäß der schalltechnischen Untersuchung nach Din 4109-1:2018-01, Schalltechnische Untersuchung, des Ingenieurbüros Stöcker – Akustik Bauphysik Umweltschutz – vom 30.07.2019 maßgebliche Außenlärmpegel zugeordnet. Die für die Zuordnung maßgeblichen Lärmkarten sind dem als Anlage 1 der Begründung beigefügten Gutachten zu entnehmen.

1. Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ [Stand: Januar 2018]

Zum Schutz vor verkehrsbezogenem Außenlärm sind im gesamten Plangebiet bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen i.S.v. § 29 BauGB dienen sowie in Verfahren für Vorhaben, die nach BauO NRW von der Genehmigung freigestellt sind, aufgrund der Straßenverkehrslärmbelastung der Dorstener Straße für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ eingehalten werden.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße ( $R'_{w,ges}$ ) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen berechnen sich nach DIN 4109-1:2018-01 unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels ( $L_a$ ) und der unterschiedlichen Raumarten ( $K_{Raumart}$ ) nach DIN 4109-1:2018-01 nach folgender Gleichung:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist nach DIN 4109-1:2018-01:

$L_a$	der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5 gemäß nachstehender Lärmkarte 2 (Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 724 – Dorstener Straße /Steinstraße – Stand: 30.07.2019, S. 13);
$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs--räume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$	für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$R'_{w,ges} =$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unter-

Die Auflistung ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.

Sollte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen i.S.v. § 29 BauGB dienen sowie in Verfahren für Vorhaben, die nach BauO NRW von der Genehmigung freigestellt sind, anhand der Anwendung dieser Festsetzung nachgewiesen werden, dass das bewertete Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges} > 50$  überschreitet, sind die sich daraus ergebenden Schallschutzanforderungen im Einzelfall aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

## 2. Schallschutz von Schlafräumen

Im gesamten Plangebiet sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen i.S.v. § 29 BauGB dienen sowie in Verfahren für Vorhaben, die nach BauO NRW von der Genehmigung freigestellt sind, im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegeln  $\leq 45$  dB(A) nachts entsprechend der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ verfügen (siehe Lärmkarte 1.N; Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 724 – Dorstener Straße /Steinstraße – Stand: 30.07.2019), schallgedämmte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.

Im Einzelfall kann im Baugenehmigungsverfahren für Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen i.S.v. § 29 BauGB dienen, sowie in Verfahren für Vorhaben, die nach BauO NRW von der Genehmigung freigestellt sind, nachgewiesen werden, dass durch andere geeignete Vorkehrungen zur Lärminderung eine Minderung der Verkehrsgeräusche erreicht wird, so dass entsprechend der Orientierungswert der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ vor den betreffenden Schlafräumen ein Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche von nachts  $\leq 45$  dB(A) sichergestellt ist oder werden kann.

## 3. Schallschutz für gebäudegebundene Außenwohnbereiche

Im festgesetzten Mischgebiet (MI) sind bei Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ von tagsüber 60 dB(A) Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen i.S.v. § 29 BauGB dienen sowie Vorhaben, die nach BauO NRW von der Genehmigung freigestellt sind, zu gebäudegebundenen Außenwohnbereichen (z.B. Balkone, Loggien oder Terrassen) nicht ohne weitere Maßnahmen zulässig.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind bei Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ von tagsüber 55 dB(A) Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen i.S.v. § 29 BauGB dienen sowie Vorhaben, die nach BauO NRW von der Genehmigung freigestellt sind, zu gebäudegebundenen Außenwohnbereichen (z.B. Balkone, Loggien oder Terrassen) nicht ohne weitere Maßnahmen zulässig.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen i.S.v. § 29 BauGB dienen,

sowie in Verfahren für Vorhaben, die nach BauO NRW von der Genehmigung freigestellt sind, ist nachzuweisen, dass durch eine geeignete Baukörpergestaltung oder andere geeignete Vorkehrungen zur Lärminderung eine Minderung der Verkehrsgeräusche erreicht wird oder werden kann, so dass im festgesetzten Mischgebiet (MI) für die jeweiligen Außenwohnbereiche ein Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche von tagsüber maximal 60 dB(A) und im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) für die jeweiligen Außenwohnbereiche ein Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche von tagsüber maximal 55 dB(A) sichergestellt ist oder werden kann.

#### 4. Nachweise im Baugenehmigungsverfahren

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen i.S.v. § 29 BauGB dienen, sowie in Verfahren für Vorhaben, die nach BauO NRW von der Genehmigung freigestellt sind, sind als Bestandteil der Bauvorlagen durch den Bauherren / Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ zu erbringen.

### **C. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b)

Die Baumpflanzungen entlang der westlichen Seite der Dorstener Straße sind auf eine Gesamtzahl von mindestens 14 Bäumen zu ergänzen. Die Baumpflanzungen entlang der östlichen Seite der Dorstener Straße sind auf eine Gesamtzahl von mindestens 16 Bäumen zu ergänzen.

Die bestehenden und zu ergänzenden Bäume entlang der Dorstener Straße sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen auf dem im Plangebiet befindlichen Abschnitt der Dorstener Straße zu ersetzen.

### **D. Kennzeichnungen**

#### **Bergbau**

(§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980, zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 20.07.2017 (BGBl. I. 2608). Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bauherren werden gebeten Kontakt mit den zuständigen Bergwerks-eigentümern aufzunehmen.

## **E. Hinweise**

### **Bodendenkmal**

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Untere Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Augustusring 3 + 5 in 46509 Xanten unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

### **Kampfmittelfunde**

Sollte bei Veränderungen der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelfunde aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig auszuschließen ist. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. die Polizei zu verständigen.

## **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634); Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786); Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).