

# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße –

## A. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

1. In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 4 Abs. 3 BauNVO)

2. In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet dürfen die zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen B1 bis B7 durch

- Gebäudezuwegungen inkl. der der Gebäudezuwegung dienenden Treppenanlagen und barrierefreien Rampen sowie der bauordnungsrechtlich erforderlichen Feuerwehraufstellflächen,
- Terrassen als Gebäudeteile des Hauptbaukörpers um bis zu 2,0 m,
- Balkone als Gebäudeteile des Hauptbaukörpers um bis zu 1,5 m,
- Vordächer als Gebäudeteile des Hauptbaukörpers um bis zu 2,0 m und
- ebenerdig abschließende Lichtschächte um bis zu 0,5 m

überschritten werden.

Durch derartige Gebäudezuwegungen und Gebäudeteile des Hauptbaukörpers, die die überbaubaren Grundstücksflächen B1 - B7 demnach zulässigerweise überschreiten, darf die für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzte Grundflächenzahl i. S. d. § 19 Abs. 1 bis 3 BauNVO von 0,4 um bis zu 25 vom Hundert überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 17 Abs. 2 BauNVO und § 23 Abs. 3 Sätze 2 und 3 BauNVO)

3. Durch die Errichtung von nachstehend aufgelisteten baulichen Anlagen oder Teilen baulicher Anlagen darf die für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzte Grundflächenzahl i. S. d. § 19 Abs. 1 bis 3 BauNVO von 0,4 über das gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegte Maß von 50 vom Hundert überschritten werden, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

- Stellplätze, Garagen und Carports sowie deren Zufahrten in den dafür festgesetzten Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen), in den dafür festgesetzten Flächen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen,
- Untergeordnete Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO in den dafür festgesetzten Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

4. Die höchstgelegenen Gebäudepunkte (First oder Attika) werden für die zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen B1 - B7 bezogen auf Normalhöhennull (NHN) wie folgt beschränkt:

## B1

---

- B1.1 maximal 60,8 m über NHN
- B1.2 maximal 57,8 m über NHN
- B1.3 maximal 54,8 m über NHN

## B2

---

- B2.1 maximal 61,7 m über NHN
- B2.2 maximal 58,7 m über NHN
- B2.3 maximal 55,7 m über NHN

B3 - B5 identisch mit B2

## B6

---

- B6.1 maximal 59,9 m über NHN
- B6.2 maximal 56,9 m über NHN

B7 identisch mit B 6

*(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)*

5. Für die Tiefgaragen Tg 1 – Tg 3 werden folgende maximale Gebäudekörperhöhen bezogen auf NHN festgesetzt:

- Tg1 maximal 48,2 über NHN
- Tg2 maximal 49,1 über NHN
- Tg3 maximal 50,3 über NHN

*(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)*

## **B. Stellplätze, Neben- und Gemeinschaftsanlagen**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)*

1. Die Anzahl der notwendigen Pkw-Stellplätze gemäß § 48 Abs. 2 BauO NRW 2018 beträgt 1 Pkw-Stellplatz pro Wohneinheit.

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 2 BauNVO und § 48 Abs. 2 BauO NRW 2018)*

2. Stellplätze, Carports und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen St1 und St2 zulässig.

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)*

3. Innerhalb der für die Errichtung von Stellplätzen, Carports oder Garagen festgesetzten Flächen St1 dürfen maximal 50 vom Hundert der möglichen Stellplätze mit Garagen bebaut werden.

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)*

4. Innerhalb der für die Errichtung von Stellplätzen, Carports oder Garagen festgesetzten Fläche St2 dürfen nur ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze errichtet werden. Garagen und Carports sind unzulässig.

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)*

5. Untergeordnete Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen N1, N2 und N3 zulässig. Ausnahmsweise sind untergeordnete Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb dieser Flächen zulässig, sofern

dies durch eine textliche Festsetzung dieses Bebauungsplans explizit ermöglicht wird. Die Sätze 1 und 2 gelten auch für Nebenanlagen, die gemäß BauO NRW 2018 genehmigungsfrei sind.

Untergeordnete Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)*

6. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen N1 sind nur Abstellräume als untergeordnete Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig. Ausnahmsweise sind Abstellräume als untergeordnete Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO auch direkt angrenzend an die Lüftungsöffnungen für die Tiefgarage Tg2 gemäß textlicher Festsetzung B9 zulässig. Die nach dieser Festsetzung zulässigen untergeordnete Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO dürfen eine maximale Grundfläche von 4 m<sup>2</sup> und eine maximale Höhe von 2,5 m je Abstellraum nicht überschreiten.

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)*

7. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen N2 sind nur Fahrradabstellmöglichkeiten (Fahrradabstellflächen und Fahrradabstellboxen) als untergeordnete Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig.

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)*

8. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen N3 sind nur Abstellmöglichkeiten für Abfallentsorgungsbehälter als untergeordnete Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig.

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)*

9. Die zeichnerisch festgesetzte Fläche N4 ist nur als Gemeinschaftsbereich „Spiel-, Freizeit- und Erholungsfläche“ für die überbaubaren Grundstücksflächen B2 - B5 zu nutzen. Bauliche Anlagen – insbesondere untergeordnete Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO – sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche N4 unzulässig, sofern dies nicht durch eine textliche Festsetzung dieses Bebauungsplans explizit ermöglicht wird.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche N4 sind bis zu drei Lüftungsöffnungen für die Tiefgarage Tg2 mit einer maximalen Gesamtfläche von 110 m<sup>2</sup> zulässig.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche N4 sind in dem sich zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen B3 und B4 ergebenden Teilbereich maximal zwei notwendige Fluchttreppenhäuser für die Tiefgarage Tg2 mit einer maximalen Gesamtfläche von 30 m<sup>2</sup> zulässig.

Das zeichnerisch festgesetzte Gehrecht G darf durch diese baulichen Anlagen in seiner städtebaulichen Funktion nicht beeinträchtigt werden.

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)*

10. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen ST1, N1, N2 und N3 gelten für die nach den textlichen Festsetzungen B2, B3, B5, B6, B7 und B8 in diesen Flächen zulässigen baulichen Anlagen von der BauO NRW 2018 abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen.

Für diese baulichen Anlagen ist § 6 Abs. 8 Satz 2 BauO NRW 2018 nicht anzuwenden.

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)*

11. Spielflächen

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche Sp1 ist für den bauordnungsrechtlichen Spielflächennachweis B1 eine Spielfläche mit einer zusammenhängenden Mindestgröße von mindestens 75 m<sup>2</sup> anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche Sp2 ist für den bauordnungsrechtlichen Spielflächennachweis B2 - B5 eine Spielfläche mit einer zusammenhängenden Mindestgröße von mindestens 80 m<sup>2</sup> anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen Sp3 und Sp4 sind für den bauordnungsrechtlichen Spielflächennachweis B6 und B7 zwei Spielflächen mit einer zusammenhängenden Mindestgröße von jeweils mindestens 60 m<sup>2</sup> anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB; § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 und § 8 Abs. 2 BauO NRW 2018)

## C. Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### Straßenverkehrsschallschutz

#### 1. Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtung“ [Stand: August 1987]

Zum Schutz vor verkehrsbezogenem Außenlärm sind im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet in den Baufenstern B1.1 - B1.3 und B7.1 - B7.2 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 2018 von der Genehmigung freigestellt sind, aufgrund der Straßenverkehrslärmbelastung der Jägerstraße, Dachsstraße, Luchsstraße und der Ittisstraße für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenschallpegel (Mittelungspegel ( $L_m$ ) gemäß VDI-Richtlinie 2719, Ziffer 6.3) führen:

Raumart gemäß VDI-Richtlinie 2719, Ziffer 6.3	Mittelungspegel ( $L_m$ ) gemäß VDI-Richtlinie 2719, Ziffer 6.3
1. Schlafräume, nachts	
1.1 in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2 in allen übrigen Baugebieten	35 dB(A)
2. Wohnräume, tagsüber	
2.1 in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2 in allen übrigen Baugebieten	40 dB(A)
3. Kommunikations- und Arbeitsräume, tagsüber	
3.1 Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2 Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

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

Sofern diese Innenschallpegel (Mittelungspegel (L<sub>m</sub>) gemäß VDI-Richtlinie 2719, Ziffer 6.3) nicht schon durch Baukörperanordnungen und / oder Grundrissgestaltungen eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z. B. Schallschutzfenster, Schallschutzfenster mit integrierter schallgedämmter Lüftungseinrichtung, vorgesetzte Glaserker, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden.

## 2. Schallschutz von Schlafräumen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 2018 von der Genehmigung freigestellt sind, im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen 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 2018 von der Genehmigung freigestellt sind, nachgewiesen werden, dass durch andere geeignete Vorkehrungen zur Lärminderung eine Minderung der Verkehrsgeräusche erreicht wird, so dass entsprechend den Orientierungswerten der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ vor den betreffenden Schlafräumfenstern ein Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche von nachts 45 dB(A) sichergestellt ist oder werden kann. Wird dieser Nachweis erbracht, sind schallgedämmte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern, nicht erforderlich.

## 3. Schallschutz für gebäudegebundene Außenwohnbereiche

Im gesamten Plangebiet sind bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte aus § 2 der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für allgemeine Wohngebiete von tagsüber 59 dB(A) Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen i. S. v. § 29 BauGB dienen sowie Vorhaben, die nach BauO NRW 2018 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 2018 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 für die jeweiligen Außenwohnbereiche ein Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche von tagsüber maximal 59 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 2018 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 VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtung“ [Stand: August 1987] zu erbringen.

## Lüftungsanlagen von Tiefgaragen

Erforderliche Lüftungsanlagen von Tiefgaragen sind so vorzusehen, dass eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen durch diese Anlagen auszuschließen ist.

## D. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie deren Erhaltung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

### 1. Dachbegrünung der Hauptbaukörper, Garagen und Carports

Die obersten Dachflächen der Hauptbaukörper in den überbaubaren Grundstücksflächen B1 - B7 sowie der nach den textlichen Festsetzungen B2 und B3 zulässigen Garagen und Carports sind außerhalb notwendiger technischer Aufbauten zu mindestens 80 vom Hundert extensiv (z.B. mit Moos-Sedum-, Sedum-Moos-Kraut- oder Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen o. ä.) zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 0,06 m. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW 2018)

### 2. Begrünung von untergeordneten Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind, sowie sie nach den textlichen Festsetzungen B5 bis B9 zulässig sind, mit geeigneten heimischen Gehölzen ggf. unter Verwendung von Rank- oder Kletterhilfen dauerhaft fachgerecht zu begrünen und zu pflegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW 2018)

### 3. Heckenanpflanzung

Die zeichnerisch festgesetzte Heckenanpflanzung, die die zeichnerisch festgesetzte Stellplatzanlage St2 umgibt, ist mit geeigneten heimischen Gehölzen dauerhaft fachgerecht anzulegen und zu pflegen. Die Wuchshöhe darf 1,2 m nicht überschreiten. Wuchsbreite mindestens 0,8 cm.

Die zeichnerisch festgesetzte Heckenanpflanzung, die den zeichnerisch festgesetzten Gemeinschaftsbereich „Spiel-, Freizeit- und Erholungsfläche“ N4 (textliche Festsetzung B9) umgibt, ist mit geeigneten heimischen Gehölzen dauerhaft fachgerecht anzulegen und zu pflegen. Die Wuchshöhe darf 1,2 m nicht überschreiten. Der Pflanzzusammenhang darf durch Zugänge bis maximal 1,0 m Breite unterbrochen werden. Wuchsbreite mindestens 0,6 cm.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW 2018)

### 4. Begrünung von Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

Bei der Errichtung von Stellplätzen als ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze, Garagen oder Carports ist für jeweils 6 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität: Stammumfang 18/20 cm, 3mal verpflanzt). Die Bepflanzung hat in direktem räumlichem Zusammenhang mit der den Bedarf verursachenden Fläche für Stellplätze, Carports und Garagen zu erfolgen. Zum Schutz der Bäume sind mindestens 2,0 m breite und mindestens 6,0 m<sup>2</sup> große Baumscheiben mit einem Volumen an durchwurzelbarem Boden von mindestens 12 m<sup>3</sup> anzulegen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen wie z.B. die Bepflanzung mit bodendeckendem Kleingehölz oder Stauden vor Oberflächenverdichtung zu schützen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW 2018)

## 5. Freiflächenbegrünung

Die Dachflächen der Tiefgaragen sowie alle Freiflächen des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes, die nicht zeichnerisch oder textlich festgesetzt zulässigerweise anderweitig genutzt werden, sind intensiv zu begrünen und dürfen nicht versiegelungsbilanzrelevant befestigt oder als Abstell- oder Lagerflächen genutzt werden. Die Mindeststärke der auf diesen Flächen vorzuhaltenden Drain-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 0,35 m. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Wegeverbindungen und Gebäudezuwegungen, sofern sie nicht von der textlichen Festsetzung A2 erfasst werden, sind in nicht versiegelungsbilanzrelevanter, versickerungsfähiger Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Fugenpflaster Schotterrasen o.ä.) auszuführen.

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW 2018)*

## E. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

### 1. Gehrecht

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche G ist mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger B2 - B5 zu belasten.

### 2. Geh- und Fahrrecht

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche GF ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger B1 - B7 zu belasten.

## F. Gestalterische Maßnahmen

*(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW 2018)*

### 1. Dachformen der Hauptbaukörper

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind nur Flachdächer sowie leicht geneigte Flach-, Pult- oder Mansardendächer mit einer Dachneigung bis maximal 10 vom Hundert zulässig.

### 2. Gestaltung der Hauptbaukörper

Die Hauptbaukörper innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen B1 bis B7 sind einheitlich und außerhalb der Fenster- und Türöffnungen zu mindestens 90 vom Hundert in hellen Außenbauteilen zu gestalten.

### 3. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in Form von Hecken bis maximal 1,2 m Höhe zulässig. Kombinationen mit Zaunelementen aus Metall oder Maschendraht sind zulässig. Die Zaunelemente sind auf der Heckenseite in Richtung des jeweiligen Hauptbaukörpers anzubringen.

### 4. Gestaltung von untergeordneten Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO

Die gemäß der textlichen Festsetzungen B5 bis B9 zulässigen untergeordneten Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind einheitlich zu gestalten und in Metall oder einer Kombination aus Metall- und Glaselementen auszuführen.

## **G. Versickerung von Niederschlagswasser**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 2 Landeswassergesetz NRW)*

### 1. Versickerungsfähige Bauweise

Stellplätze, Wegeverbindungen, Terrassen oder Freisitze sind in versickerungsfähiger Bauweise (z. B. Rasengittersteine, Fugenpflaster Schotterrasen o. ä.) zu errichten.

Die ausschließlich als Bewegungs- und Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge anzulegenden Flächen sind als befahrbare Schotterrasenflächen auszuführen und dauerhaft zu erhalten.

---

## **Kennzeichnungen**

*Bergbau (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)*

Das gesamte Plangebiet 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 S. 2808). Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bauherren werden gebeten Kontakt mit der zuständigen Bergwerkseigentümern aufzunehmen.

*Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)*

Bei dem ehemaligen Betriebsgelände, das sich über die Flurstücke Gemarkung Sterkrade, Flur 28, Nr. 28, 327, 328 und 329 erstreckt, handelt es sich um eine im Bodenverdachtsflächenkataster der Stadt Oberhausen als Altstandort geführte Fläche. Aufgrund der gewerblichen Vornutzung ist nach Abbruch der aufstehenden Gebäude und Abtrag der Oberflächenversiegelung nebst Tragschichten, in den Teilbereichen, in denen die Vorsorgewerte nicht eingehalten werden alle zur Begrünung vorgesehene Flächen (durchwurzelbare Bodenschichten) zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch eine ausreichende Abdeckung mit Bodenmaterial, die die Vorsorgeanforderungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) erfüllt, zu sichern. Die Mindestabdeckmächtigkeit beträgt in Grünanlagen wenigstens 35 cm, in Hausgärten wenigstens 60 cm und in Kinderspielbereichen wenigstens 35 cm.

Bodenaushub, der den Vorsorgewerten nach BBodSchV entspricht, kann aus fachgutachterlicher Sicht innerhalb des Bebauungsplangebietes wieder verwertet werden. Der Wiedereinbau von Böden, die die Vorsorgewerte nicht erfüllen, ist im Einzelfall mit den Fachbehörden der Stadt Oberhausen abzustimmen.

---

## **Hinweise**

### 1. Bodenfunde

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.

## 2. Artenschutz

Die Koordination und Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen, die gemäß Artenschutzrechtlicher Prüfung (Artenschutzgutachten Juli 2018 durch das Büro für Landschafts- und Freiraumplanung LAB; siehe Anlage 1 der Begründung) benannt sind, sind mit dem Bereich 2-2 / Umweltschutz (Untere Naturschutzbehörde) der Stadt Oberhausen abzustimmen.

## 3. Kampfmittelfunde

Sollte bei Veränderung 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 außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. die Polizei zu verständigen.

## 4. Entwässerung des Plangebietes

Das Entwässerungskonzept des Plangebietes hat ein Trennsystem vorzusehen.

---

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit den Vorschriften

- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057),
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465),
- Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV.NRW.2018, S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV.NRW.2019, S. 193),
- Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) vom 11.03.1980 (GV.NRW 1980 S. 226, 716), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW. 2016 S. 934),
- Landeswassergesetz NW (LWG) vom 08.07.2016 (GV.NRW. 2016 S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.07.2019 (GV.NRW 2019 S. 341),
- Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269),
- Bundesberggesetz vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 4 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

Soweit in diesem Planverfahren auf technische Regelwerke (z.B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien) Bezug genommen wird können diese bei der Stadt Oberhausen, Bereich 5-1 / Stadtplanung, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A009, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.