

## **I. Textliche Festsetzungen**

### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)**

- 1.1 In den nach § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.2 Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 4 sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des jeweiligen Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen zu gleichen Anteilen hinzuzurechnen (§ 21a Abs. 2 BauNVO).
- 1.3 Die Flächen von Garagen mit einer extensiven Dachbegrünung sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl zu 50 % einzurechnen. Dies gilt auch für Garagenzufahrten und Stellplätze, sofern sie mit versickerungsfähigen Oberflächen ausgeführt werden, die einen Abflussbeiwert von max. 0,5 besitzen (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- 1.4 Höhe baulicher Anlagen  

Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) wird die Höhe über dem Meeresspiegel (NHN) festgesetzt. Die Firsthöhe (FH) wird durch den obersten Dachabschluss definiert (§ 18 BauNVO).
- 1.5 Für ebenerdige Terrassen und Terrassentrennwände dürfen die Baugrenzen zu den Gartenflächen um bis zu 3,0 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

### **2. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

### **3. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

- 3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist je Wohngebäude eine Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

### **4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB)**

- 4.1 Die Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Diese Dächer sind zu mindestens 80 vom Hundert mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung (z.B. mit Moos-Sedum-, Sedum-Moos-Kraut- oder Sedum-Gras-

Kraut-Begrünungen o.ä.) zu versehen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 10 cm. Die Qualitätskriterien der FLL- Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Eine Kombination mit aufgeständerten Photovoltaik-Anlagen ist ausdrücklich zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 7 BauO NRW 2018 und § 44 LWG und § 55 Abs. 2 WHG)

- 4.2 Die Gartenflächen dürfen mit Ausnahmen von Zu- und Gartenwegen, Stellplatz- und Garagenzufahrten, Müllstandorten und Sitzplatzbereichen nicht befestigt werden und sind gärtnerisch zu bepflanzen. Die Gärten sind je zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 und 2 BauO NRW 2018 und § 44 LWG und § 55 Abs. 2 WHG)
- 4.3 Befestigte Flächen dürfen zudem insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Vorgarten ist die Fläche zwischen Gebäudefassade und deren gedachten Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze und Straßenbegrenzungslinie, von der aus das Haus mit der Zuwegung erschlossen ist. (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 Abs. 1 und 2 BauO NRW 2018)
- 4.4 Stellplätze und die privaten Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellplätzen sind mit versickerungsfähigen Ober- oder Unterbaumaterial (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Fugenpflaster o. ä.) zu versehen (§ 44 LWG i. V. m. § 9 Abs. 1. Nr. 20 BauGB). Hierbei ist ein Abflussbeiwert von 0,5 einzuhalten.
- 4.5 An den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind mittel- bis großkronige, heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu halten. Weitere 6 mittel- bis großkronige, heimische Laubbäume sind innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 4.6 In den zur Anpflanzung von Hecken festgesetzten Bereichen sind heimische, standortgerechte Hecken (mindestens 4 Pflanzen je lfdm) anzupflanzen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft als mindestens 50 cm breite, mindestens 1,0 m hohe Hecke zu erhalten; ausfallende Heckenpflanzen sind entsprechend nachzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

## **5. Maßnahmen für die Erzeugung und Nutzung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

- 5.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sind auf den nach Süden, Südwesten und Südosten ausgerichteten Dachflächen Photovoltaik-Anlagen zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB).

## **6. Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)**

Für die Allgemeinen Wohngebiete werden die folgenden gestalterischen Regelungen festgesetzt:

## 6.1 Doppelhäuser und Hausgruppen

Aneinandergebaute Hauseinheiten von Doppelhäusern und Hausgruppen sind mit der gleichen Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung zu gestalten. Der Dachüberstand ist identisch auszubilden (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 BauO NRW).

## 6.2 Dachformen

Für die Hauptbaukörper sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 BauO NRW).

## 6.3 Dachgauben und Dacheinschnitte

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind Dachgauben und Dacheinschnitte nicht zulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 BauO NRW).

## 6.4 Dacheindeckungen

Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind In-Dach-Solaranlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 BauO NRW).

# II. Kennzeichnung

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

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1760). Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bauherren werden gebeten Kontakt mit den zuständigen Bergwerkseigentümern aufzunehmen.

# III. Hinweise

## 1. Bodendenkmalpflege

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG NW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Oberhausen (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Xanten hingewiesen werden. Bodendenkmal und Entdeckungsstelle sind zunächst unverändert zu erhalten und die Weisungen der Denkmalbehörden für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

## 2. 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.

### 3. Hochwassergefährdung

Gemäß den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Düsseldorf zum Einzugsgebiet der Ruhr befinden sich Teile des Plangebietes bei einem extremen Hochwasser bei Versagen oder Überflutung des Hochwasserdeiches in einem Gefahren- bzw. Risikobereich.

Die Informationen über potentielle Überflutungshöhen bei verschiedenen Hochwasserlagen können entsprechend bei der zuständigen Behörde (Bezirksregierung Düsseldorf) unter [www.flussgebiete.nrw.de](http://www.flussgebiete.nrw.de) eingesehen werden.

### 4. Ferngasleitungstrasse

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Sauerstoff-/Stickstoff-Fernleitung der AIR LIQUIDE Deutschland GmbH. Sämtliche Maßnahmen innerhalb des Schutzstreifens in einer Breite von 3,0 m beidseitig des Leitungsverlaufes sind mit dem Leitungsträger abzustimmen.

### 5. Artenschutz

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen planungsrelevanter Tierarten folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Die Gehölzrodung hat außerhalb der Fortpflanzungsperiode in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.
- Ist die Gehölzrodung in diesem Zeitraum nicht möglich, sind die Bäume vor Durchführung der Rodungsarbeiten im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch qualifizierte Personen auf Brutvorkommen von Vögeln und auf Fledermausbesatz zu untersuchen. Höhlen, die nicht von Fledermäusen oder Vögeln besetzt sind, sind zu verschließen. Im Falle eines Besatzes muss die Rodung nach Verlassen der Höhlen bzw. der Nester erfolgen. Die Untersuchung ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde auf Anfrage nachzuweisen.
- Der Abriss der Gebäude ist in den Herbst- / Wintermonaten zwischen Oktober und Ende Februar durchzuführen. Sollte ein Abriss des Nebengebäudes außerhalb der Wochenstubezeit nicht möglich sein, ist sicherzustellen, dass keine Fledermäuse potenzielle Hohlräume hinter der Holzverblendung des Daches als Quartier nutzen. Dazu ist unmittelbar vor dem Abbruch des Gebäudes eine einmalige Ein- / Ausflugkontrolle per Detektorbegehung durch qualifiziertes Fachpersonal durchzuführen. Im Fall eines Besatzes hat der Abriss erst nach dem Verlassen des Quartiers zu erfolgen. In diesem Fall wären zusätzlich Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anlage von Ersatzquartieren) umzusetzen.