

Vorentwurf der textl. Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 656 -Münzstraße / Zum Dörnbusch-

A Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die sonst nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
2. Im WA4 sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der Fernmeldestation allgemein zulässig.
(§1 Abs. 10 BauNVO)
3. In den Mischgebieten sind die als sonstige Gewerbebetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO geltenden Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)
4. In den Mischgebieten sind die sonst nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6 bzw. 7 BauNVO allgemein zulässigen Sexshops, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)
5. In den Mischgebieten sind die sonst nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 allgemein zulässigen und die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

B Gestalterische Maßnahmen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 BauO NW)

1. Gestaltungsbereich A (WR6, WR7, WA2, WA3):
 - 1.1 Für das denkmalgeschützte Kauengebäude: möglichst weitgehender Erhalt der noch vorhandenen Originalsubstanz. Es gelten die Vorschriften nach § 9 Denkmalschutzgesetz (DSchG)
 - 1.2 Die Fassaden der Neubebauungen müssen wie bei der Reparatur der Baudenkmäler mit identischen Klinkern, mit entsprechenden Fugenausbildungen und Fugenfarben ausgeführt werden.
 - 1.3 Die Dacheindeckung hat mit anthrazitfarbenen Doppelmuldenfalzsteinen zu erfolgen.
 - 1.4 Der Dachüberstand der einzelnen Baureihen muss innerhalb der Reihe einheitlich gestaltet werden.
 - 1.5 Fenster und Türöffnungen müssen zu mindestens 70% der Öffnungsflächen je Fassadenseite hochrechteckig ausgeführt werden. Fenster und Türöffnungen dürfen zu maximal 30% der Öffnungsflächen je Fassadenseite quadratisch ausgeführt werden. Andere als hochrechteckige und quadratische Ausführungen sind unzulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind die vom Denkmal abgewandten Seiten im WR7, die dann durch eine hochrechteckige Gliederung die quadratisch ausgeführten Öffnungen weiter gliedern müssen.

1.6 Anlagen zur Energiegewinnung sind nur auf den vom Baudenkmal abgewandeten Seiten der Bebauung sowie auf den rückliegenden Garagendächern zulässig.

1.7 Einfriedungen an den Vorgärten dürfen nur durch bis zu 80 cm hohe Hecken erfolgen. Bei Müllcontainern kann die Höhe angepasst werden. Größere Bäume sind unzulässig.

2. Gestaltungsbereich B (WA1, MI1):

2.1 Die Fassade der Gebäude muss mit einem Klinkersockel von 1,50 m Höhe ausgeführt werden. Der Klinkersockel muss wie bei der Reparatur der Baudenkmäler mit identischen Klinkern, mit entsprechenden Fugenausbildungen und Fugenfarben ausgeführt werden.

2.2 Oberhalb des Klinkersockels muss eine glatte, elfenbeinfarbene Putzfläche anschließen. Die Putzfläche muss mit vertikalen Lisenen in Klinker gegliedert werden. Es sind die gleichen Klinker wie für den Sockel zu verwenden.

2.3 Die Dacheindeckung hat mit anthrazitfarbenen Doppelmuldenfalzsteinen zu erfolgen.

2.4 Fenster und Türöffnungen müssen zu mindestens 70% der Öffnungsflächen je Fassadenseite hochrechteckig ausgeführt werden. Fenster und Türöffnungen dürfen zu maximal 30% der Öffnungsflächen je Fassadenseite quadratisch ausgeführt werden. Andere als hochrechteckige und quadratische Ausführungen sind unzulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind die vom Denkmal abgewandten Seiten, die dann durch eine hochrechteckige Gliederung die quadratisch ausgeführten Öffnungen weiter gliedern müssen.

3. Gestaltungsbereich C (MI2, MI3):

3.1 Für den denkmalgeschützten Förderturm: möglichst weitgehender Erhalt der noch vorhandenen Originalsubstanz. Es gelten die Vorschriften nach § 9 DSchG

3.2 Der Verbindungsbau zwischen Turm und Neubau darf die Höhe des vorhandenen Turmanbaus nicht überschreiten.

3.3 Die Fassade des Anbaus ist in Metall auszuführen.

4. Gestaltungsbereich a (nördlich des Kauengebäudes, WA2, WA3):

4.1 Die Platzflächen nördlich des Kauengebäudes einschließlich der Stellplatzanlage sind im Asphalt auszuführen. Zwischen Gebäude und Asphalt ist ein 50-60 cm breiter Streifen, z.B. aus Schotter, anzulegen. Ausgenommen ist die Fläche des Baumkarees. Die mit italienischen Pyramidenpappeln bepflanzte quadratische Fläche östlich des Kauengebäudes soll durch Säulen-Eichen mit einem Pflanzabstand von 3 m ersetzt werden.

5. Gestaltungsbereich b1 (Gärten südwestlich des Kauengebäudes):

5.1 Die privaten Gärten (südwestliche Fassade der Kaue) werden im Bereich unmittelbar vor der Fassade als Terrassen mit großformatigen Betonplatten (mindestens 1,5m x 1,5m) ausgebaut. Die Abtrennung der einzelnen Terrassen geschieht durch maximal 2,50 lange Liguster- oder Buchsbaumhecken im rechten Winkel zur Fassade. Diese Hecken dürfen maximal 2,5 m hoch sein. Die übrige Einfriedung der Gärten kann durch Liguster- oder Buchsbaumhecken mit integriertem Maschendraht von maximal 1,00 m Höhe erfolgen.

5.2 Die Höhensprünge sind durch Gabionenwände zu terrassieren.

5.3 Geräteschuppen von maximal 4 m² Grundfläche dürfen nur an der Grenze zur öffentlichen Grünfläche aufgestellt werden.

6. Gestaltungsbereich b2 (Öffentliche Grünfläche südwestlich des Kauengebäudes):

6.1 Die öffentliche Grünfläche wird gestaltet durch eine doppelte Baumreihe von Zierkirschen, der Boden wird mit einer Blumenwiese eingesät. Die Japanische Zierkirsche *Prunus serrulata* `Pink Perfection` ist als Hochstamm entlang der rückwärtigen Erschließungstrasse parallel des Kauengebäudes mit einem Abstand von mindestens 8 m zur zweiten Reihe zu setzen.

6.2 Die Begrenzung zur Fahrbahn erfolgt durch eine immergrüne Hecke aus Liguster oder Buchsbaum von maximal 1,00 m Höhe.

7. Gestaltungsbereich b3 (Verkehrsflächen):

7.1 Die Verkehrsflächen zwischen den Torhäusern und dem Wendekreis sind mit Asphalt zu befestigen.

7.2 Straßenbegleitende Stellplätze sind durch eine Rinne aus kleinformatigem Pflaster von der Fahrbahn getrennt. Die Stellplätze selbst sind mit großformatigen Betonplatten (mindestens 1,5 mx1,5 m) zu befestigen.

7.3 Im Abschnitt der neuen Erschließungstrasse, die südöstlich des Kauengebäudes bis zum Abknick nach Norden verläuft, soll auf einer Länge von mind. 40 m eine Zierkirschenalle der oben genannten Sorte mit einem Abstand von 6 m angepflanzt werden.

7.4 Alle verwendeten Betonflächen müssen die gleiche graue Farbe aufweisen.

8. Gestaltungsbereich c (Platzfläche vor dem Turm von WA1, MI1, MI2, MI3):

8.1 Die Platzfläche ist mit großflächigen grauen Betonplatten (1,5m x 1,5m) sowie in Asphalt zu belegen.

8.2 Die Verkehrsflächen sowie die Zufahrten zu den Gebäuden in WA1 und MI1 werden durch Stufen von mindestens 12 cm Höhe getrennt.

8.3 Die Stellplätze vor den Gebäuden im WA1 und MI1 werden durch Liguster- oder Buchsbaumhecken in Gruppen zu maximal 3 Stellplätzen unterteilt. Optisch und räumlich werden sie zum Gebäude hin durch ca. 40 cm x 40 cm hohe Gabionen begrenzt.

8.4 Weitere Möblierungen wie Bänke sind mit der Denkmalbehörde abzustimmen, weitere Markierungen der Platzfläche sind unzulässig.

9. Gestaltung der Werbeanlagen im gesamten Gestaltungsbereich

9.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

9.2 Schriftzüge sind nur in Einzelbuchstaben mit einer Höhe bis zu 30 cm zulässig. Werbelogos dürfen die Größe von 80 cm x 80 cm nicht überschreiten.

9.3 Fassadenwerbung ist nur in einer Höhe bis zu 3 m über Oberkante Boden zulässig.

9.4 Die Beleuchtung der Werbeanlagen darf keine Farbigkeit erhalten, sie ist nur in neutral und gelbweiß zulässig.

9.5 Blinkende Werbeanlagen sind unzulässig.

9.6 Maximal je 2 Hinweis-Stelen bis zu einer Höhe von 1,5 m sind nur im Bereich des Knicks an der Einfahrt zum Dörnbusch sowie am Fußgängerzugang an der Westseite zulässig. Weitere Werbeanlagen im öffentlichen Raum sind unzulässig.

Hinweis

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.

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 13.08.1981. Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen 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-III B2-2796 Nr. 1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 08.10.1963). Bauherren werden gebeten Kontakt mit der Ruhrkohle AG in Herne aufzunehmen.

Altlasten (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Die in Kapitel D der Begründung benannten Altlastenflächen werden als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509), in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) und der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509), § 86 Landesbauordnung BauONW vom 01.03.2000 (GV NW 2000 S. 256), Landeswassergesetz NW (LWG) vom 25.06.1995.