

## **Bebauungsplan Nr. 8 E – Schomberger Weg**

### **Textliche Festsetzungen**

#### Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NW)

Die Festsetzungen sind dem Gutachten des Büros Landschaft + Siedlung, Recklinghausen, entnommen.

- Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte sind mit heimischen und standortgerechten Laubbäumen fachgerecht zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Im Abstand von 1,50 m zur Mischverkehrsfläche sind auf privaten Grundstücken Laubbäume festgesetzt, Baumart Eberesche (St.U. 18 bis 20 cm).
- Anpflanzung von Laubbaumhochstämmen 2. Ordnung entlang der begrenzenden Straßenzüge bzw. zur Betonung der Plätze und Kreuzungen der inneren Erschließung, Baumart Eberesche (St.U. 18 bis 20 cm).
- Neuanpflanzung von Laubbaumhochstämmen 2. Ordnung an der Lohstraße, Baumart Linden (St.U. 18 bis 20 cm).
- Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung mind. einreihiger Laubgehölzhecken entlang von Stellplätzen im Grundstücks-/Straßenrandbereich (Str. 3 x v. 90 bis 120).
- Unterpflanzung von Baumscheiben, Kleingrünflächen mit bodendeckenden Kleinziergehölzen (Kleinstrauch- oder Beetrosen bzw. *Potentilla fruticosa*-Sorten).
- Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung von 34 Ebereschen (*Sorbus aucuparia*, St.U. 18 bis 20 cm) im Bereich des Lärmschutzwalls
- Flachdächer von Garagen sind zu begrünen. Es wird die Begrünung von an öffentlichen Flächen angrenzende Garagenwände mit mindestens 2 Kletter-, Klimm-, Rankpflanzen pro Wand in einem mind. 30 cm breiten Pflanzstreifen festgesetzt.

Im Bereich des Spielplatzes:

- Ansaat einer Extensivgrünfläche (Landschaftsrasen)
- Anpflanzung von Laubbaumhochstämmen, Baumart Hainbuche, St.U. 18 bis 20 cm
- Anpflanzung von Gebüsch aus heimischen, freiwachsenden Laubsträuchern (Hasel, Wasserschneeball, Hundsrose, Salweide), Str. 3 x v. 90 bis 120 cm

#### Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

##### *Lärmschutz*

- Gemäß Gutachten des Ingenieurbüros Schwetzke und Partner vom 05.07.1999 „Geräuschimmissionen durch Gewerbe“ sind die Nachweise der Schallimmissionen für den Tages- und Nachtzeitraum dargestellt.
- Zum Schutz des geplanten allgemeinen Wohngebietes wird entlang der Straßen „Fürstenhof“ und „Lütkeheide“, wie im Plan dargestellt, eine Lärmschutzwand-Konstruktion festgesetzt.
- Die Mindesthöhe der Wall-/Wandkonstruktion beträgt 3,00 bis 4,00 m, lediglich im nördlichen Bereich der Straße Fürstenhof beträgt die Höhe 5,00 m.

- Die dem Wall zugewandten Wohnhäuser mit den Grundstücksnummern von 1 bis 11 und 18 bis 21 (Riegelbebauung) sind mit Schallschutzgrundrissen, beispielhaft im Gutachten dargestellt, festgesetzt. Die Firsthöhe der auf den Grundstücken zu errichtenden Wohngebäude ist auf mindestens 10,00 m festgesetzt. Die innerhalb der Baulinien zu errichtenden Garagen müssen mit Satteldach gebaut werden. Sie müssen mit der Wall-/Wandkonstruktion schalltechnisch „dicht“ abschließen. Für die Garagen ist eine Firsthöhe von mindestens 6,70 m festgesetzt.
- Die Räume, die den zum Gewerbegebiet ausgerichteten Fenstern zuzuordnen sind, dürfen nicht als Aufenthaltsräume genutzt werden. Als dem Gewerbegebiet zugeordnete Fensterflächen werden diejenigen in den Nord- bzw. Ostfassaden der geplanten Bebauung festgesetzt. Die Fenster in den Süd- bzw. Westfassaden halten laut Gutachten die Geräuschimmissions-Richtwerte für Allgemeines Wohngebiet von tagsüber 55 dB(A) ein.
- Entsprechend der Nachbewertung zum Gutachten „Geräuschimmissionen durch Gewerbe“ vom 21.09.1999 können die Fenster von Aufenthalts-/Schlafräumen gemäß dem in der Nachbewertung festgelegten Umfang in den ersten Obergeschossen entlang der Straße „Fürstenhof“ in den nördlichen und südlichen Giebelfassaden und entlang der Straße „Lütkeheide“ in den östlichen bzw. westlichen Giebelfassaden ausnahmsweise angeordnet werden. Die Oberkanten dieser Obergeschossfenster dürfen eine Höhe von 5,00 m, bezogen auf das vorhandene Geländeniveau, nicht überschreiten.

#### Abweichende Bauweise

- Der Dachraum über den Garagen der Baufelder 1 bis 11, die mit einem 38° bis 45° geneigten Dach gemäß Gutachten „Geräuschimmissionen durch Gewerbe“ zu errichten sind, kann als Aufenthaltsraum genutzt werden. Die Fenster für diese Aufenthaltsräume sind dabei ausschließlich auf den westlichen Dachseiten der Bebauung entlang der Straße „Fürstenhof“ bzw. auf der südlichen Dachseite der Bebauung entlang der Straße „Lütkeheide“ zulässig. Die Oberkante der Dachgaubenfenster bzw. Dachflächenfenster darf eine Höhe  $h = 5$  m über Geländeniveau nicht überschreiten.

#### Gestaltungsfestsetzungen

(§ 86 Abs. 4 BauO NW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- Je Doppelhaus sind einheitliche Dacheindeckungen zu verwenden. Glasierte Dacheindeckungen sind ausgeschlossen.
- Je Doppelhaus sind einheitliche Dachneigungen zu verwenden.
- Sämtliche Bauten einschließlich Garagen sind mit einem Flächenanteil von mind. 50 % mit gebrannten Vormauersteinen zu verblenden. Ausgeschlossen sind glasierte Vormauersteine und Wandfliesen.
- Je Doppelhaus ist ein einheitlicher Verblender zu wählen.
- Für ein Viertel der Gesamtraufenlänge ist eine höhere Traufe zulässig.
- Gauben und Dacheinschnitte sind bei Doppelhäusern einheitlich zu gestalten. Die max. Breite darf 2/3 je Traufenlänge nicht überschreiten.
- Die Anlage von Garagen und überdachten Stellplätzen außerhalb der Baugrenzen ist zulässig.
- Bei aneinander grenzenden Garagen bzw. überdachten Stellplätzen (Carports), auch an gemeinsamer Grenze, müssen die Gebäudevorderkanten in einer Flucht stehen. Als Ausnahme ist zwischen den Garagen der Baufelder 1 und 2 ein Versatz von max. 2,00 m zulässig.

- Bei den Grundstücken, bei denen die überbaubaren Grundstücksflächen so zur öffentlichen Verkehrsfläche hin orientiert sind, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze lediglich zur Anlage eines Vorgartens geplant sind, ist die Abgrenzung zum Straßenbereich durch Rasenkantensteine auszuführen. Der Vorgarten ist naturnah gärtnerisch zu gestalten.
- Wo die Hausgartenbereiche an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m als Sichtschutz zur Einfriedung der Grundstücke zulässig. Die Hecken müssen in einem Abstand von mind. 0,70 m zur Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze) hin gepflanzt werden.
- Die Unterbrechung der Vorgartenflächen durch Zufahrten, Zuwegungen sowie für die Anlage eines Stellplatzes ist zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt nur eine Seite als Vorgartenfläche, so dass für die andere Seite die Errichtung einer Garage zulässig ist.
- Die Oberkante Rohdecke im Erdgeschoss darf nicht mehr als 0,50 m über der Fertighöhe des Straßenkörpers liegen.
- Als Bezugshöhe für die max. zulässige Traufhöhe gilt die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohdecke). Die im Bebauungsplan festgesetzten Mindestfirshöhen der Gebäude und Garagen an den Straßen „Fürstenhof“ und „Lütkeheide“ beziehen sich gemäß Gutachten „Geräuschmissionen durch Gewerbe“ auf das vorhandene Geländeniveau, das örtlich aufgenommen und im Bebauungsplan ausgewiesen ist.  
Die maximal zulässige Firshöhe für Garagen wird auf 7,50 m, bezogen auf die Oberkante des Garagenfußbodens (Rohdecke), begrenzt.

## Hinweise

- Die Wohngebäude auf den Baufeldern mit den Ziffern 1 bis 11 und 18 bis 21 müssen nach städtebaulichem Vertrag zuerst errichtet werden.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750, Fax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
- Das Plangebiet kann künftig durch bergbauliche Einwirkungen beeinträchtigt werden (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).
- Baugrundstücke müssen gemäß § 16 Abs. 1 BauO NW für bauliche Anlagen geeignet sein. Da im gesamten Stadtgebiet mit Kampfmittelresten aus dem Zweiten Weltkrieg zu rechnen ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich auf den Baugrundstücken solche Kampfmittel (Munitionsreste, Blindgänger) befinden. Aus diesem Grund ist die Kampfmittelfreiheit des Grundstücks zu prüfen.