Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MI - Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten

Nr. 6 Gartenbaubetriebe
Nr. 7 Tankstellen
Nr. 8 Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO

nicht zulässig sind. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die festgesetzte Gebäudehöhe von 114,50 m ü.N.N. darf für technische Aufbauten wie Fahrstuhlüberfahrten, Treppenhäuser oder Abluftanlagen um max. 1,5 m überschritten werden, wenn die Überschreitung auf weniger als 10% der Grundrissfläche des obersten Geschosses erfolgt.

3. Stellplätze und Garagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4. Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

4.1 Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen

Der im Plangebiet vorhandene Oberboden ist, soweit erforderlich, gemäß DIN 18915 abzutragen, auf dem Grundstück zwischenzulagern und in den nicht bebauten Bereichen in den ursprünglichen Dicke wieder anzudecken. Überschüssiger Boden darf abgefahren werden.

4.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Für den Oberbelag von Fußwegen und von Fahrgassen im Bereich der Stellplatzanlagen dürfen nur wasserdichte Pflastermaterialien verwendet werden. Die Stellplätze sind nur in wassergebundener Oberfläche zulässig.

4.3 Regenerationsmaßnahmen

Die durch Baumaßnahmen in Anspruch genommenen Flächen sind jeweils nach Abschluss der Inanspruchnahme bzw. vor der Bepflanzung abschnittsweise tiefgründig zu lockern. Bei Fertigstellung dieser Fläche während der Vegetationsperiode ist bis zur Bepflanzung in der nächsten Pflanzzeit ein Gründünger (z.B. Bitterlupine) einzusähen. Die Wiesen- Rasenflächen sind sofort nach der Fertigstellung zu begrünen.

4.4 Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen

4.4.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Einzel- und Doppelhäuser ist je Grundstück ein Obstbaum oder ein kleinkroniger Laubbaum gemäß nachfolgender Liste als Hochstamm, 14/16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bäume
Stammumfang mindestens 16/18 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Prunus avium	Vogelkirsche 300 / 350 cm
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere 300 / 350 cm

4.4.2 Als Einfriedung sind im Bereich des festgesetzten WA- allgemeines Wohngebiet ausschließlich Hecken (Hainbuchen 60/100) zulässig. Notwendige Zufahrten und Zugänge sind innerhalb der Einfriedung zulässig.

4.4.3 Innerhalb der mit Signatur gekennzeichneten Fläche sind folgende Arten der Bepflanzung in einem Abstand von 1,0 x 1,0 m zu verwenden: Erle und verschiedenen Weidenarten z.B. Salix aurita, Salix caprea, Salix purpurea, Salix repens argentea.

4.4.4 Innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche ist nach jeweils fünf Stellplätzen ein Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten. Es können wahlweise folgende Arten gepflanzt werden: Winterlinde und Feldahorn. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen entsprechend der Artenliste zu begrünen.

Bodendecker, Stauden

Alchemilla mollis	Frauenmantel
Campanula glomerata	Knäuelglockenblume
Campanula persicifolia	Pfirsichblättrige Glockenblume
Dicentra eximia	Trränendes Herz
Epimedium Frohnleiten	Elfenblume
Geranium endressii	Storchschnabel
Geranium macrorrhizum	Storchschnabel
Heuchera hybr.	Purpurglöckchen
Hedera helix	Efeu
Hypericum moserianum	Johanniskraut
Iberis sesifolia	Schleifenblume
Lavandula angustifolia	Lavendel
Lavatera arborea	Buschmalve
Malva Moschata	Pappelmalve
Phlox paniculata	Flammenblume
Potentilla fruticosa	Fingerstrauch
Rosa Weiße Immensee	bodendeckende Rose
Rosa The Fairy	bodendeckende Rose
Salvia nemorosa	Salbei
Spiraea decumbens	Spierstrauch
Symphoricarpos Hancock	Schneebeere
Veronica incana	Ehrenpreis
Veronica teucrium	Ehrenpreis
Vinca minor	Immergrün

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Fassadenteile sind gemäß DIN 4109 für Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume) folgende Schalldämmße einzuhalten:

*** Lärmpegelbereich IV: Schalldämmaß von R'w,res= 40 dB
*** Lärmpegelbereich III: Schalldämmaß von R'w,res= 35 dB

Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind Fenster und Fenstertüren von Schlafräumen nur mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zulässig, die eine vom Öffnen des Fensters unabhängige Lüftung bei gleichzeitigem Schallschutz garantieren. Alternativ sind anstatt der Lüftungseinrichtungen in den Fenstern und Fenstertüren Schallgedämmte Wandlüfter zulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Fassaden

Für die Fassaden sind folgende Materialien unzulässig: Naturstein und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien.

2. Dachformen, Dachneigungen

Als Dachformen sind Satteldach-, Walm-, und Flachdächer zulässig.

3. Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte sind in einer maximalen Gesamtlänge bis zur Hälfte der jeweiligen Trauflänge zulässig. Die jeweilige Einzelgaube / der Dacheinschnitt darf nicht breiter als 2,50 m sein. Sie müssen untereinander und von den jeweiligen Giebeln bzw. Gebäudestirnwänden mind. 1,25 m entfernt sein.

C. Kennzeichnung
(gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 und 2 BauGB)

1. Das Bergamt weist darauf hin, dass im gesamten Plangebiet der Bergbau umgegangen ist und das dieser möglicherweise auf das Plangebiet schädigend einwirken kann und daraus ggf. bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden. Nach Angaben des ehemaligen Betriebers, der Altenburger AG aus Essen, sind bei der Bebauung der Flächen folgende (beispielhafte) konstruktive Maßnahmen erforderlich:

- starre setzungsunempfindliche Fundamentierungen im Verbund mit Wand- und Bodenbrücke.
- ausreichende Trennfugen, vor allem bei größeren Gebäuden.

2. Im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren ist durch Gutachten über die Beschaffenheit des Baugrunds sowie gegebenenfalls erforderliche bauliche Sicherungsmaßnahmen nachzuweisen, dass eine standfeste Bebauung gewährleistet sein wird.

D. Hinweise

1. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebietes gegebenenfalls mit Schicht- und Hangwasser zu rechnen ist.

2. Bei den Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980 (GV.NW.S.277/SGV NW.224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisungen für den Fortgang de Arbeiten ist abzuwarten.

3. Kampfmittel
Im untersuchten Bereich ergaben sich keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Dieses kann jedoch nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden. Die Bauarbeiten sind sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, etc.wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen."

E. Empfehlungen

Zur Verbesserung der landschaftsästhetischen und -ökologischen Wertigkeit wird eine Begrünung der Fassaden und Dächer empfohlen.