

Stand: 17.10.2024

I. Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB

§ 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und 7 sowie § 6a BauNVO)

Urbanes Gebiet (MU)

Im Urbanen Gebiet sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe,
2. Vergnügungsstätten und
3. Tankstellen.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und §§ 18 und 19 BauNVO)

(1) Ermittlung der Grundfläche

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche dürfen die als privates Gartenland festgesetzten Grünflächen mit herangezogen werden.

(2) Zulässige Gebäudehöhe

Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe einer baulichen Anlage erfolgt als Definition der Oberkante der baulichen Anlage (OK max.) über Normalhöhenull (DHHN).

Als Oberkante (OK) eines Gebäudes gilt bei Flachdächern die Attikahöhe des jeweils obersten Geschosses (Voll- oder Nichtvollgeschoss).

Technisch notwendige Dachaufbauten (z.B. Aufzüge, Luftwärmepumpen, Photovoltaikanlagen) dürfen die festgesetzte OK-Höhe um bis zu 3 m überschreiten, soweit sie um ihre Höhe vom Gebäuderand an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zurückversetzt errichtet werden. Eine Ausnahme von diesem Zurücktreten ist ausschließlich für Aufzüge zulässig.

(3) Überbaubare Grundstücksfläche mit besonderer Festsetzung

In dem besonders gekennzeichneten Baufeld ist die Anlage von Dachterrassen unzulässig.

§ 3 Bauweise und überbaubare Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Abweichende Bauweise

Die Gebäude werden in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet mit der Abweichung, dass Gebäudelängen über 50 m erbaut werden dürfen.

§ 4 Garagen, Tiefgaragen, Carports und Stellplätze

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

Tiefgaragen, Stellplätze, Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen oder den gesondert zu diesem Zweck gekennzeichneten Flächen (St/Cp) zulässig.

§ 5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Schallschutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen im Sinne der DIN 4109

Im gesamten Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1 die geforderten gesamten bewerteten Bau-

Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,ges} = L_a - 30 \text{ dB}$ einzuhalten, mindestens aber $R'_{w,ges} \geq 30 \text{ dB}$. Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist dem nachfolgenden Bild zu entnehmen.



Für straßenabgewandte Fassaden darf der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis – bei offener Bebauung um 5 dB(A) – und – bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) – gemindert werden.

Schallschutz von Schlafräumen

Im Plangebiet sind bei maßgeblichen Außenlärmpegeln $L_a \geq 58 \text{ dB(A)}$ beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.

Außenwohnbereiche

Innerhalb des Plangebiets sind ungeschützte Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien und in ähnlicher Weise zu Aufenthaltszwecken nutzbare Außenanlagen) nach Westen, Norden und Süden zum Ostring und zur Industriestraße nicht zulässig.

Alternativ sind Außenwohnbereiche zulässig, wenn sie vollständig eingehaust sind und Außenwohnbereiche mit Beurteilungspegeln $\leq 60 \text{ dB(A)}$ als Maßstab für gesundes Wohnen entstehen.

(2) Schallschutz von Büroräumen und Ähnliches im Sinne der DIN 4109

Im gesamten Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Büroräumen und Ähnliches im Sinne der DIN 4109-1 die geforderten gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,ges} = L_a - 35 \text{ dB}$ einzuhalten, mindestens aber $R'_{w,ges} \geq 30 \text{ dB}$. Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist dem nachfolgenden Bild zu entnehmen.



§ 6 Begrünung / Eingrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

(1) Dachbegrünung

Flache und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15 Grad sind mindestens extensiv nach dem anerkannten Stand der Technik (siehe Hinweis) zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen. Mindestens 45% der Grundfläche des Gebäudes sind flächig zu begrünen.

(2) Begrünung von Tiefgaragen

Nicht mit Gebäuden überbaute Dächer von Tiefgaragen sind mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Vegetationsschicht sowie einer Begrünung zu versehen. Im Bereich der Baumstandorte muss die durchwurzelbare Schicht mindestens 60 cm betragen. Die Begrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Von der Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen sind Terrassenflächen und Wege, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen zulässig sind.

Arten und Qualität

Kleinbäume (Bäume 3. Ordnung)

Zum Beispiel: Französischer-Ahorn (*Acer monspessulanum*), Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Blumen-Esche (*Fraxinus ornus*), Zier-Äpfel (*Malus spec.*), Zier-Kirschen (*Prunus spec.*), Mehlbeere (*Sorbus aria/intermedia*) und ähnliche geeignete Sorten.

Pflanzqualität: Hochstamm mind. 3x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 16 cm.

(3) Stellplatzbegrünung

Private Stellplatzanlagen sind je angefangene fünf Stellplätze mit einem Laubbaum zu bepflanzen. Die offene mit Bodendeckern, Stauden oder Gräsern dauerhaft zu begrünenden Baumscheiben sind in der Größe eines Stellplatzes (2,5 m x 5,0 m) anzulegen.

Die Pflanzung hat fachgerecht zu erfolgen unter Anwendung der DIN 18916 sowie der aktuellen „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ Teile 1 + 2 der FLL (Forschungsgesellschaft für Landschaftsentwicklung Landschaftsbau).

Die Pflanzgruben müssen mindestens 12 m³ groß sein. Die Tiefe darf 1,5 m nicht unterschreiten. Zur Verfüllung ist geeignetes Substrat nach den Vorgaben der FLL zu verwenden. Zu den Verkehrsflächen sind bis zu einer Tiefe von 1 m vertikale Wurzelsperren vorzusehen.

Arten und Qualität gemäß § 6 (2) Begrünung von Tiefgaragen.

(4) Anpflanzung von Bäumen

Im Plangebiet sind zusätzlich zur Stellplatzbegrünung mindestens fünf Bäume anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Arten und Qualität

In Bereichen außerhalb der Tiefgarage und Stellplatzanlagen sind mittelhohe Bäume (Bäume 2. Ordnung) anzupflanzen.

Zum Beispiel: Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*), Amerikanische Esche (*Fraxinus pennsylvanica*), Späths Erle (*Alnus x spaethii*), Mehlbeere (*Sorbus aria/intermedia*), Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*), Ginkgo (*Ginkgo biloba*) und ähnliche geeignete Sorten.

Pflanzqualität: Hochstamm mind. 3x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 18 cm.

(5) Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der privaten Grünfläche ist eine freiwachsende Gehölzhecke anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Arten und Qualität

Sträucher für Gehölzstreifen, standortgerecht und heimisch

Zum Beispiel: Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Grau-Weide (*Salix cinerea*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Pflanzqualität entsprechend der Gehölzliste für Kompensationsmaßnahmen Kreis RE: Sträucher 2x verpflanzt, 60-100 cm hoch

§ 7 Solardachpflicht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden mit flachen und flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung von bis zu 15 Grad sind Solaranlagen zu installieren, deren Größe mindestens 40 % der Bruttodachfläche entspricht. Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss bezieht sich die Bruttodachfläche auf die Dachfläche des obersten Geschosses.

II. Gestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

§ 8 Vorgärten

Begriffsbestimmung Vorgarten

Vorgarten im Sinne dieser Satzung ist die im Bebauungsplan besonders gekennzeichnete 3 m breite Grundstücksfläche zwischen der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche (Östring / Industriestraße) und der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze.

Mindestens 50 % der zeichnerisch als Vorgärten festgesetzten Flächen sind gärtnerisch anzulegen, vollflächig mit standortgerechten Bodendeckern, Stauden und Sträuchern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

II. Hinweise

1. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

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/Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSchG NRW).

2. Erdarbeiten, Bodenbewegungen und Bodenaushub - Altlasten

- Die auf dem Grundstück vorhandenen unterirdischen Tanks und die Abscheideranlage sowie tanktechnische Einrichtungen sind vor Baubeginn ordnungsgemäß zu entleeren und auszubauen. Ein Nachweis über die durchgeführten Arbeiten ist dem Kreis Recklinghausen unaufgefordert vorzulegen.
- Vor Baubeginn ist zunächst eine weitere eingrenzende Untersuchung im Bereich der Ölverunreinigung in Anlehnung an das Gutachten der geotec ALBRECHT Ingenieurgesellschaft mbH von Oktober 2024 durchzuführen.

3. Kampfmittelüberprüfung

Es gilt folgender allgemeiner Hinweis: Ist bei den Vorbereitungen (z.B. Abschieben der Baufläche bis auf den gewachsenen Boden) bzw. der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Mögliche Kampfmittel sollten in keinem Fall bewegt werden. Im Verdachtsfall ist der Gefahrenbereich großflächig abzusperren und die Feuerwehr der Stadt Datteln unverzüglich zu informieren, damit der Kampfmittelräumdienst benachrichtigt werden kann.

4. Dachbegrünung und Solaranlagen

Solaranlagen auf flachen und flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung bis 15 Grad sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung vorzusehen. Um eine flächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, ist die Solaranlage innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der Solar-Elemente zu begrünen.

5. Begrünungsmaßnahmen nach anerkannten Regeln der Technik

Hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf die FLL- Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ (www.fll.de)) in der jeweils gültigen Fassung (derzeit Stand 2018) verwiesen. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.

Die Vorschriften der DIN-Normen zu den Landschaftsbauarbeiten, dies sind die DIN 18 915 (Bodenarbeiten), DIN 18 916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten), DIN 18 917 (Rasen- und Saatarbeiten), DIN 18 918 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau), DIN 18 919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege), DIN 18 920 (Schutz von Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) sowie die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen sind zu beachten.

6. Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen

Gemäß § 11 Abs. 4 BauO NW müssen Bäume, Hecken und sonstige Bepflanzungen, die aufgrund anderer Rechtsvorschriften zu erhalten sind, während der Bauausführung geschützt werden. Dies ist durch die Bauleitung sicherzustellen. Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten oder Baustellenverkehr im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden. Ablagerung von Baumaterialien, Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen grundsätzlich nicht im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich stattfinden.

Der Vorhabenträger hat die Bauleitung - und diese die ausführenden Betriebe - vor Beginn ihrer Arbeiten auf die Vorgaben zum Baumschutz hinzuweisen und für die Einhaltung zu sorgen. Sie übernimmt neben einem eventuellen Schädiger der Bäume die Verantwortung für die Schäden. Die Bauleitung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen) und den Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB) vorgenommen werden.

7. Artenschutz

Auch wenn zum Zeitpunkt der Begehung keine Individuen oder Spuren aufgefunden wurden, werden zur Risikominimierung und Vermeidung von Verbotstatbeständen folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Fachkompetente Begleitung der Abbrucharbeiten, vorsichtige Öffnung und Kontrolle einzelner Gebäudeteile (Verkleidungen),
- Schutz und Erhalt des Gehölzstreifens im Süden,
- Beschränkung von lärm- und staubemittierenden Arbeiten während der Bauphase auf die Tageszeit, um dämmerungs- und nachtaktive Arten nicht zu stören,
- Reduzierung von Lichtquellen auf ein unbedingt notwendiges Maß und Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung.

8. Außerstaatliche Vorschriften

Soweit in diesem Planverfahren auf außerstaatliche Vorschriften, wie z.B. VDI-Richtlinien oder DIN-Normen Bezug genommen wird, können diese im Dezernat Bauen und Stadtentwicklung der Stadt Datteln eingesehen werden.