

Bebauungsplan Nr. 686



**Schmactendorfer
Straße /
Buchenweg**

Stadtgemeinde Oberhausen

**Gemarkung Sterkrade-Nord
Maßstab 1:500**

1. AUSFERTIGUNG

Am 17.09.2012 hat der Rat der Stadt gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Oberhausen, 16.02.2015

Der Oberbürgermeister
IV.
Heuke
Beigeordnete

Angefertigt:
Oberhausen, 16.02.2015

Beigeordnete

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des gegenwärtigen örtlichen Zustandes wird bescheinigt.

Oberhausen, 16.02.2015

Der Bereichsleiter Geodaten, Vermessung und Kataster
Hans Beckhagen
Bereichsleiter Geodaten, Vermessung und Kataster

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Oberhausen, 16.02.2015

Bereichsleiter Stadtplanung

Die Offenlegung dieses Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt am 23.03.2015 beschlossen.

Oberhausen, 23.03.2015

Der Oberbürgermeister
IV.
Heuke
Beigeordnete

Dieser Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 20.04.2015 bis 20.05.2015 öffentlich ausliegen.

Oberhausen, 26.05.2015

Der Oberbürgermeister
IA.
A. B. del
Sfr. Bereichsleiter Stadtplanung

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch den Rat der Stadt am 22.06.2015 als Satzungsbeschluss beschlossen worden.

Oberhausen, 22.06.2015

Der Oberbürgermeister
Heuke
Beigeordnete

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 22.06.2015 ist am 15.07.2015 gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches mit dem Hinweis, dass der vorstehende Bebauungsplan ab dem 15.07.2015 im Dezernat 4, Bereich 5-1-Stadtplanung, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer Nr. A 004, während der Öffnungszeiten zu jedem beliebigen Zeitpunkt öffentlich ausliegt, ortsbekannt gemacht worden.

Oberhausen, 15.07.2015

Der Oberbürgermeister
Heuke
Beigeordnete

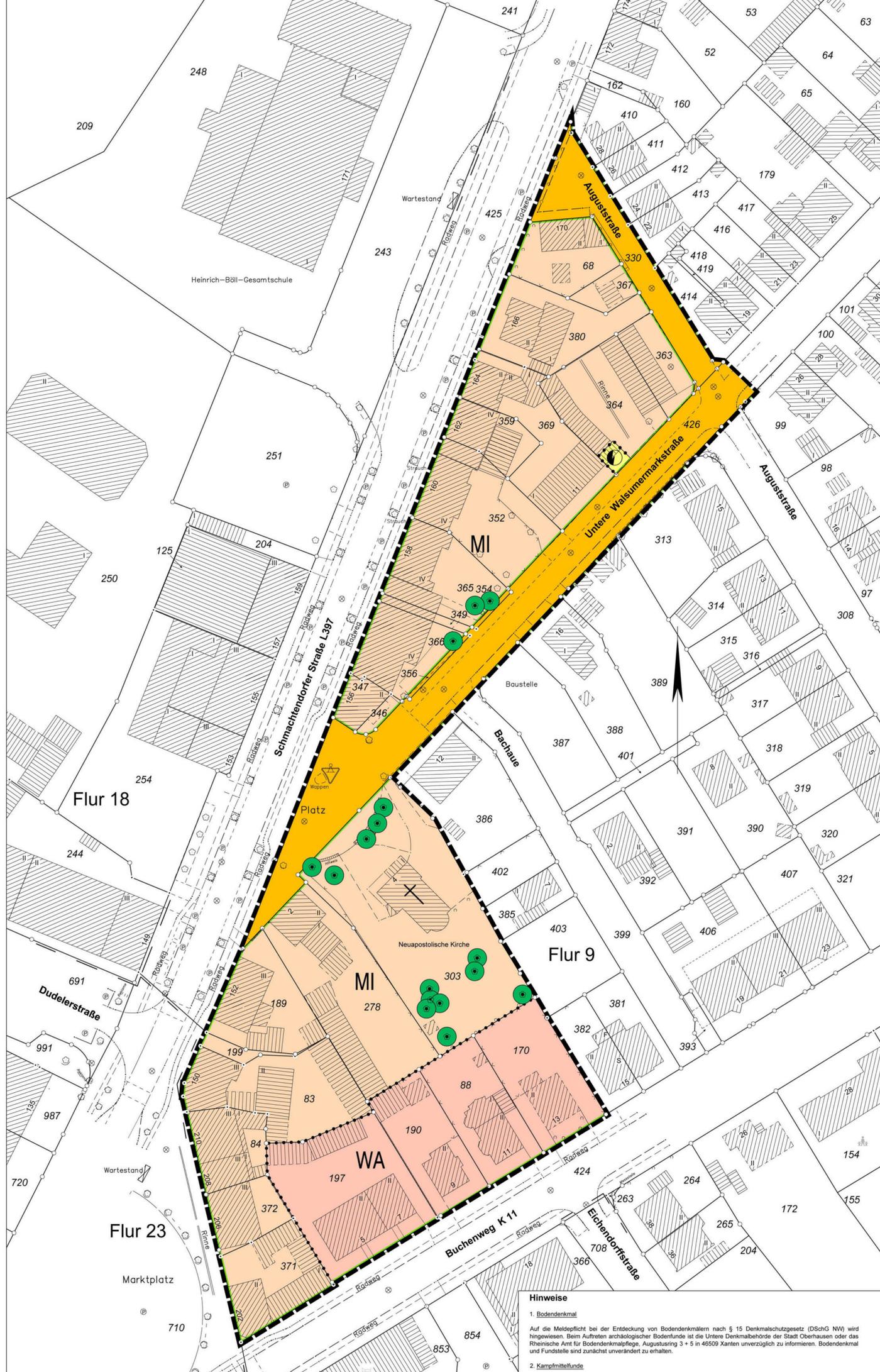
Zeichenerklärung

Bestandsangaben:

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsartengrenze
- unvermarkter Grenzpunkt
- Flurstücksnummer
- 43 Hausnummer
- 24 Geschosszahl
- II öffentliche Parkfläche
- Kanalsteckel
- Baum
- Zaun
- Hecke
- Mauer

Wohngebäude

Sonstige Gebäude



Festsetzung gemäß BauNVO und BauGB

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

- Textliche Festsetzungen**
- A. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- In dem gesamten Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
 - In dem gesamten Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
 - In den Mischgebieten sind die als Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO geltenden Sexshops nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 5 I. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO)
 - In den Mischgebieten sind die als sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO geltenden Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, sowie Lotterien und Wettannahmestellen nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 5 I. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO)
 - In den Mischgebieten sind die sonst nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)
 - In den Mischgebieten sind die sonst nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)
 - In den Mischgebieten sind die sonst nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungstätten nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)
 - In den Mischgebieten sind die sonst nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- B. Gestalterische Maßnahmen**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Sie sind ausschließlich in waagerechter Form und nur im Erdgeschossbereich und in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses (Abstand zur Brüstung des 1. OG: mindestens 20cm) zulässig.
 - Die Größe der Werbeanlage darf folgende Maße nicht überschreiten:
 - maximale Höhe: 0,60 m
 - maximale Schriftgröße: 0,50 m
 - maximale Tiefe: 0,25 m
 - maximale Breite: Länge der Fensterfront im Erdgeschoss des zur Werbeanlage gehörenden Geschäfts
 - Die Größe der Ausleger von Werbeanlagen dürfen folgende Maße nicht überschreiten:
 - maximale Tiefe: 0,80 m
 - maximale Höhe: 2,50 m
 - Flächige Abdeckungen von Schaufenstern durch Folien, Plakaterungen, Anstrich oder ähnliches, die mehr als 1/3 der Fensterfläche beanspruchen, sind unzulässig.
 - Werbeanlagen und Hinweisschilder mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
- C. Immissionsschutz**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Dem Plangebiet werden gemäß der schalltechnischen Stellungnahme des Bereichs Umweltschutz der Stadt Oberhausen Lärmpegelbereiche zugeordnet. Die für die Zuordnung der Lärmpegelbereiche maßgeblichen Karten vom 29.01.2015 sind als Anlage der Begründung (inkl. Umweltbericht) zu entnehmen.
- Die Umfassungsbauwerke (Außenwände, Fenster, Dachflächen) müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die nachfolgend aufgeführten Luftschalldämmmaße (erf. R_{w, res}) nicht beeinträchtigen. Die ausreichende Luftschalldämmung kann ausnahmsweise auch sichergestellt werden, in dem es zu diesen Räumen mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade mit höchstens dem Lärmpegelbereich III gibt.

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichts- und Büroräume und ähnliches	
		Mind. erf. R _{w, res} des Außenbauteils in dB	Büroräume und ähnliches
I	≤55	30	
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

R_{w, res} = bewertetes Bauschalldämmmaß nach DIN ISO 140 des gesamten Außenbauteils (Wand + Fenster + Rolllädenkasten + Lüftung u. dgl.)

Alle Schlaf- und Kinderzimmer müssen mit einer zusätzlich schalldämmten Lüftungseinrichtung mit einer Luftwechselrate von 20 m³/h und Person versehen werden. Dabei ist zu gewährleisten, dass das geforderte Schalldämmmaß auch mit Lüftung eingehalten wird.

Bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungstätten (auch in Kindertagesstätten) und Unterrichts- und Büroräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich IV besitzen, sind ebenfalls schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 m³/h pro Person garantieren. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. R_{w, res}) nicht beeinträchtigt wird. Die ausreichende Luftwechselrate kann ausnahmsweise auch sichergestellt werden, in dem es zu diesen Räumen mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade mit höchstens dem Lärmpegelbereich III gibt.

Im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß Rtl. des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile vor Außenlärm nachzuweisen.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der LärmSchutzmaßnahme hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

Unter der Voraussetzung, dass ein Nachweis erbracht wird, wonach die entsprechenden Innenräume auf andere Weise eingehalten werden, können die Anforderungen des zugeordneten Lärmpegelbereichs unterschritten werden.

Die DIN 4109 kann bei der Stadt Oberhausen, Bereich 5-1-Stadtplanung, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 004, während der Dienststunden eingesehen oder kostenpflichtig beim Beuth Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

D. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Im Bebauungsplan sind die durch entsprechende Signatur gekennzeichneten Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Ersatz ist gemäß den Bestimmungen der Baumschutzsatzung (Stand: 2003) zu leisten.

Kennzeichnung
(Bergbau § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesgesetz vom 13.08.1980. Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bauherren werden gebeten Kontakt mit der Ruhrkohle AG in Herne aufzunehmen.

Hinweise

- Bodendenkmal**
Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) wird hingewiesen. Beim Auftreten archaischer 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.
- Kampfmittelfund**
Sollte bei Veränderungen der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelreste aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig auszuschließen ist. Weist der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. die Polizei zu verständigen.
- Bodenbelastung**
Das Grundstück Untere Walsumermarkstraße 2 ist als Altstandort einer ehemaligen Tankstelle registriert, die ab 1929 bis vermutlich in die 1950er Jahre hier betrieben wurde. Aufgrund der Datenlage, insbesondere des nicht bekannten Standortes eines damals betriebenen Tanks, sind derzeit Untersuchungen zur Ermittlung betriebsbedingter Bodenverunreinigung nicht zielführend. Bei größeren Erdbewegungen auf dem Grundstück ist die Untere Bodenschutzbehörde bei der Stadt Oberhausen zu kontaktieren, um den ggf. bestehenden Bedarf weiterer Untersuchungen abzuklären. Untersuchungsergebnisse sind ggf. im Rahmen von Baumaßnahmen seitens des Bauherrn vorzulegen. Von einem unverhältnismäßigen Sanierungsaufwand wurde zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens nicht ausgegangen. Im Übrigen wird auf den Umweltbericht als Bestandteil der Begründung verwiesen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I. S. 1748); Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132); Planzeichenverordnung (PlanZV) 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 (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. 2000, S. 256); Landeswassergesetz NW (LVWG) vom 25.06.1995.