

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 691

- Mülheimer Straße / Goethestraße -

A. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Im 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)
2. Im 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)
3. Im gesamten Mischgebiet 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)
4. Im gesamten Mischgebiet 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 Lotterie- und Wettannahmestellen nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 5 i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO)
5. Im gesamten Mischgebiet sind die sonst nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)
6. Im gesamten Mischgebiet sind die sonst nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)
7. Im gesamten Mischgebiet sind die sonst nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)
8. Im gesamten Mischgebiet sind die sonst nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten 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 BauO NW)

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte 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 20 cm) zulässig.
2. 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

3. Die Größe der Ausleger von Werbeanlagen dürfen folgende Maße nicht überschreiten:
 - maximale Tiefe: 0,80 m
 - maximale Höhe: 2,50 m
4. Flächige Abdeckungen von Schaufenstern durch Folien, Plakatierungen, Anstrich oder ähnliches, die mehr als 1/3 der Fensterfläche beanspruchen, sind unzulässig.
5. Werbeanlagen und Hinweisschilder mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

C. Anpflanzung sowie Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1. Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche durch zeichnerische Festsetzung markierten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.
2. Dachflächen von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind extensiv mit angepasster Gras- und Staudenvegetation (z. B. Moos-Sedum-Begrünungen, Sedum-Moos-Kraut-Begrünungen, Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen) zu begrünen. Die Dachbegrünungen sind dauerhaft zu erhalten.

D. 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 bzw. dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Umfassungsbauteile (Außenwände, Fenster, Dachflächen) müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die nachfolgend aufgeführten Luftschalldämmmaße $R'_{w, res}$, res nach Tabelle 8 der DIN 4109 einhalten. (Korrekturen nach Tabelle 9 sind zu beachten):

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
		Mind. erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB	
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 + Rollladenkasten + Lüftung u. dgl.)

Alle Schlaf- und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer als 45 dB(A) besitzen, müssen mit einer zusätzlich schallgedämmten 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 und das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. $R'_{w, res}$) nicht beeinträchtigt wird.

Bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten (auch in Kindertagesstätten) und Unterrichtsräumen, die ausschließlich Fenster zu Fassaden im Lärmpegelbereich IV und/oder V besitzen sowie in Büroräumen, die nur über Fenster zu Fassaden im Lärmpegelbereich V verfügen, sind ebenfalls schallgedämmte 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.

Im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß Rd. Erl. 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 Innenraumpegel 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 009, während der Dienststunden eingesehen oder kostenpflichtig beim Beuth Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

Kennzeichnungen

1. 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 13.08.1980. Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

2. Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Das Plangebiet überschneidet sich mit der Altstandortfläche einer ehemaligen Gießerei (Flurstücke Nr. 153 und 726). Sie ist im Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Oberhausen unter der Nummer G12.052 registriert. Die Fläche weist Bodenbelastungen mit Schwermetallen und organischen Parametern auf. Zur Unterbindung des Direktkontaktes Boden – Mensch ist die vollständige Versiegelung dauerhaft zu erhalten. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen kann die Versiegelung in Teilbereichen auch durch eine geeignete Bodenabdeckung ersetzt werden. Erdarbeiten im Zuge von Baumaßnahmen sind fachgutachterlich überwachen zu lassen. Über den Verbleib von ausgebauten Bodenmaterialien ist durch den Fachgutachter ein Nachweis zu fertigen, der zur behördlichen Einsichtnahme aufzubewahren ist.

Signatur

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Hinweise

1. 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.

2. Kampfmittelfunde

Sollte bei Veränderungen der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelfunde aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig auszuschließen ist. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. die Polizei zu verständigen.

3. Belastung von Oberböden

Die naturnahen Oberböden sind mit Schadstoffen oberhalb der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Kinderspielflächen und für Nutzpflanzenanbau, sowie die, auf der Basis der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) abgeleiteten, gebietsbezogenen Beurteilungswerte überschritten. Die Schadstoffbelastungen liegen jedoch unterhalb der Gefahrenschwelle.

Im Bereich von Kinderspielflächen sind dennoch Vorsorgemaßnahmen zur Reduzierung von Kontaktmöglichkeiten, wie z. B. Erzeugung und Erhalt einer dichten Grasnarbe oder die Verlegung von Gummiplatten/-matten als Sandkastenumrandung, zu empfehlen. Bei umfangreicherem Nutzpflanzenanbau zur Deckung eines beträchtlichen Anteils der Eigenversorgung sind Vorsorgemaßnahmen zu empfehlen. Ziel dieser Vorsorgemaßnahmen sollte die Reduzierung der Verschmutzung mit Bodenpartikeln sein. Bei zukünftigem Nutzpflanzenanbau auf den naturnahen Oberböden ist zur Verminderung der Pflanzenverfügbarkeit von Schwermetallen eine Kalkung zur Einstellung des pH-Wertes auf Werte über 6,5 zu empfehlen.

Die Verwendung von ausgehobenen Oberbodenmaterialien zur Herstellung von durchwurzelbaren Bodenschichten außerhalb des Herkunftsgrundstücks ist nicht zulässig.

Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterialien und der Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten sind die DIN 19731, die DIN 18915 und die materiellen Anforderungen der §§ 9 und 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten.

4. Grundwassernutzung

Im Plangebiet kann belastetes Grundwasser auftreten. Aus Vorsorgegründen wird daher von einer Grundwassernutzung, auch zur Gartenbewässerung, abgeraten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748) in Verbindung mit den Vorschriften der 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 NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. 2000, S. 256); Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. vom 17.05.2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 BGBl. I, S. 1740); Landeswassergesetz NW (LWG) vom 25.06.1995.