Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 702
-Paul-Reusch-Straße / Marktstraße / Wörthstraße-

A. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. In den Mischgebieten sind Lotterie- und Wettannahmestellen nicht zulässig.

   (§ 1 Abs. 5 i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO)

2. In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe nur ausnahmsweise zulässig, insofern sie sonst zu erwartende verkehrliche Auswirkungen nicht aufweisen, wenn sie als Gebäudeteil der Klimaanpassung, dem Klimaschutz, der Erzeugung regenerativer Energie für das Vorhaben, dessen Teil sie sind, dienen oder Bestandteil der technischen Anlage von Gebäuden sind.

   (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

3. In den Mischgebieten sind Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie elektrisch betriebene Fahrzeuge oder Fahrzeuge mit Antriebssystemen auf Grundlage von Betriebsmitteln, die durch regenerative Energie erzeugt wurden, versorgen. Fossile Energieträger dürfen nicht zum Sortiment dieser Tankstellen gehören.

   (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

4. In den Mischgebieten sind die sonst nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

   (§ 1 Abs. 5 bzw. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

5. In allen Misch- und Kerngebieten sind Sexshops nicht zulässig.

   (§ 1 Abs. 5 i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO)

6. In allen Misch- und Kerngebieten sind Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen nicht zulässig.

   (§ 1 Abs. 5 i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO)

7. Im Kerngebiet MK2 sind Vergnügungsstätten sowie Lotterie- und Wettannahmestellen nicht zulässig

   (§ 1 Abs. 5 BauNVO bzw. § 1 Abs. 5 i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO)

8. Für den im zeichnerischen Teil rot umrandeten Bereich (Wörthstraße 7) ist
   1. die Erneuerung, Änderung und Erweiterung der vorhandenen Annahmestelle für Glücksspiele nach § 5 Ausführungsgesetz zum Glücksspielstaatsvertrag (AG GlüSTV NRW) allgemein zulässig,
   2 eine Nutzungsänderung zulässig, soweit die neue Nutzung in einem Kerngebiet und unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans zulässig ist.

   (§1 Abs. 10 BauNVO)

9. Im Kerngebiet MK1 sind Spielhallen und Wettbüros sowie Lotterie- und Wettannahmestellen ab dem 2. Geschoss ausnahmsweise zulässig.

   (§ 1 Abs. 7 i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO)

10. In den Kerngebieten sind Gartenbaubetriebe als sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig, insofern sie sonst zu erwartende verkehrliche Auswirkungen nicht aufweisen, wenn sie als Gebäudeteil der Klimaanpassung, dem Klimaschutz, der Erzeugung regenerativer Energie für das Vorhaben, dessen Teil sie sind, oder Bestandteil der technischen Anlage von Gebäuden sind.

    (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 9)

11. In den Kerngebieten sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie elektrisch betriebene Fahrzeuge oder Fahrzeuge mit Antriebssystemen auf Grundlage von Betriebsmitteln die durch regenerative Energie erzeugt wurden, versorgen. Fossile Energieträger dürfen nicht zum Sortiment der Tankstellen gehören.

    (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

12. In den Kerngebieten sind die sonst nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans, es sei denn, sie versorgen elektrisch betriebene Fahrzeuge oder Fahrzeuge mit Antriebssystemen auf Grundlage von Betriebsmitteln, die durch regenerative Energie erzeugt wurden. Fossile Energieträger dürfen nicht zum Sortiment der Tankstellen gehören.

    (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

13. Im Kerngebiet MK2 sind ab dem 3. Geschoss sonstige Wohnungen allgemein zulässig.

    (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)

    Für die im 2. Geschoss vorhandenen Wohnungen an der Marktstraße 67, 75, 77 und Lothringer Straße 2 sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen allgemein zulässig.

    (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

14. In den Kerngebieten sind die sonst nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

    (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

B. Gestalterische Maßnahmen
(§9 Abs.4 BauGB i.V. mit §86 Abs.1 Nr.1,4 und 5 BauO NRW))

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind ausschließlich in waagerechter Form in den ersten beiden Geschossen und in den Brüstungszonen des 1. und 2. Obergeschosses (Abstand zur Brüstung des jeweiligen Geschosses: 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 Verkehrsflächen durch zeichnerische Festsetzung markierten Bäume sind mit jeweils einer 6 m² großen Baumscheibe dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern, Gräsern oder Stauden flächig zu begrünen.

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 09.06.2016 sind als Anlage der Begründung bzw. dem Umweltbericht zu entnehmen.

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

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außen-lärmpegel in dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Über-nachtungsräume 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.

Kennzeichnung

Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Das Plangebiet überschneidet sich mit der Altstandortfläche einer ehemaligen chemischen Reinigung an der Marktstraße 57-59 (Flurstücke Nr. 46-49, 51, 774-777 und 823). Sie ist im Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Oberhausen unter der Nummer F13.049 registriert. Die chemische Reinigung wurde zwischen 1953 und 1962 betrieben. Aufgrund der intensiven Überbauung und der Vorbelastung des Grundwassers mit Chlorkohlenwasserstoffe (CKW) sind gezielte Untersuchungen im Zuge von Umbaumaßnahmen die mit größeren Erdarbeiten einhergehen erforderlich (siehe auch Hinweis Nr. 2).

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

Hinweise

1. Belastung von Oberböden

Die naturnahen Oberböden in den Gartenflächen sind mit Schadstoffen oberhalb der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Nutzpflanzenanbau belastet. Die Schadstoffbelastungen liegen jedoch unterhalb der Gefahrenschwelle. Bei 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.

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.

2. Bodenuntersuchungen innerhalb der Altlastenfläche

Im Rahmen von Erdbaumaßnahmen auf der nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche sind ergänzende Untersuchungen durch ein Fachgutachter auf altstandortspezifische Schadstoffe (Chlorkohlenwasserstoffe-CKW) erforderlich. Der Gutachter muss in besonderem Maße über Erfahrungen aus dem Altlasten- und Bodenschutzbereich verfügen und die notwendige, fachliche Qualifikation besitzen (Beurteilung der Eignung in Anlehnung an die Verordnung des Landes NRW über Sachverständige und Untersuchungsstellen für Bodenschutz und Altlasten (SU-BodAV NRW) in der aktuellen Fassung).

3. Grundwassernutzung

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

4. 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.

5. Umgebungsschutz Baudenkmäler

Auch bei Veränderungen (einschließlich Beseitigung) in der engeren Umgebung von Baudenkmälern oder ortsfesten Bodendenkmälern kann eine Erlaubnis durch die Untere Denkmalbehörde notwendig sein. Nähere Auskünfte erteilt die Untere Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen oder das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Postfach 21340, 5020 Pulheim.

6. 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 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.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722); 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. S. 256); Landeswassergesetz NW (LWG) vom 25.06.1995; Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 11.03.1980 (GV. NRW. S. 226, ber. S. 716), zuletzt geändert durch 1. ÄndG vom 16.07.2013 (GV. NRW. S. 488).