Bebauungsplan Nr. 704

Dorstener Straße / Musfeldstraße

Stadtgemeinde Oberhausen

Gemarkung Osterfeld

Maßstab 1:500

Am 03.02.2014 hat der Rat der Stadt gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Oberhausen, 08.08.2016

Der Oberbürgermeister

I.V.

Beigeordnete

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

Oberhausen, 08.08.2016

Städt. Vermessungsdirektor

Bereichsleiter Geodaten, Vermessung und Kataster

Die Offenlegung dieses Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt am 27.09.2016 beschlossen.

Oberhausen, 27.09.2016

Der Oberbürgermeister

I.V.

Beigeordnete

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch den Rat der Stadt am 6.12.2016 als Satzung beschlossen worden.

Oberhausen, 03.01.2017

Der Oberbürgermeister

Angefertigt:

Oberhausen, 08.08.2016

Beigeordnete

Bereichsleiter Stadtplanung

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Oberhausen, 08.08.2016

Bereichsleiter Stadtplanung

Dieser Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis 16.10.-16.11.16 öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 15.11.2016

Der Oberbürgermeister

I.A.

Bereichsleiter Bauleitpläne, Wohnungswesen und Denkmalschutz

~~Bereichsleiter Stadtplanung~~

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 19.12.2016 ist am 01.02.2017 gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan ab dem 01.02.2017 im Dezernat 4, Bereich 5-1 Stadtplanung-, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer Nr. A 004, während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden.

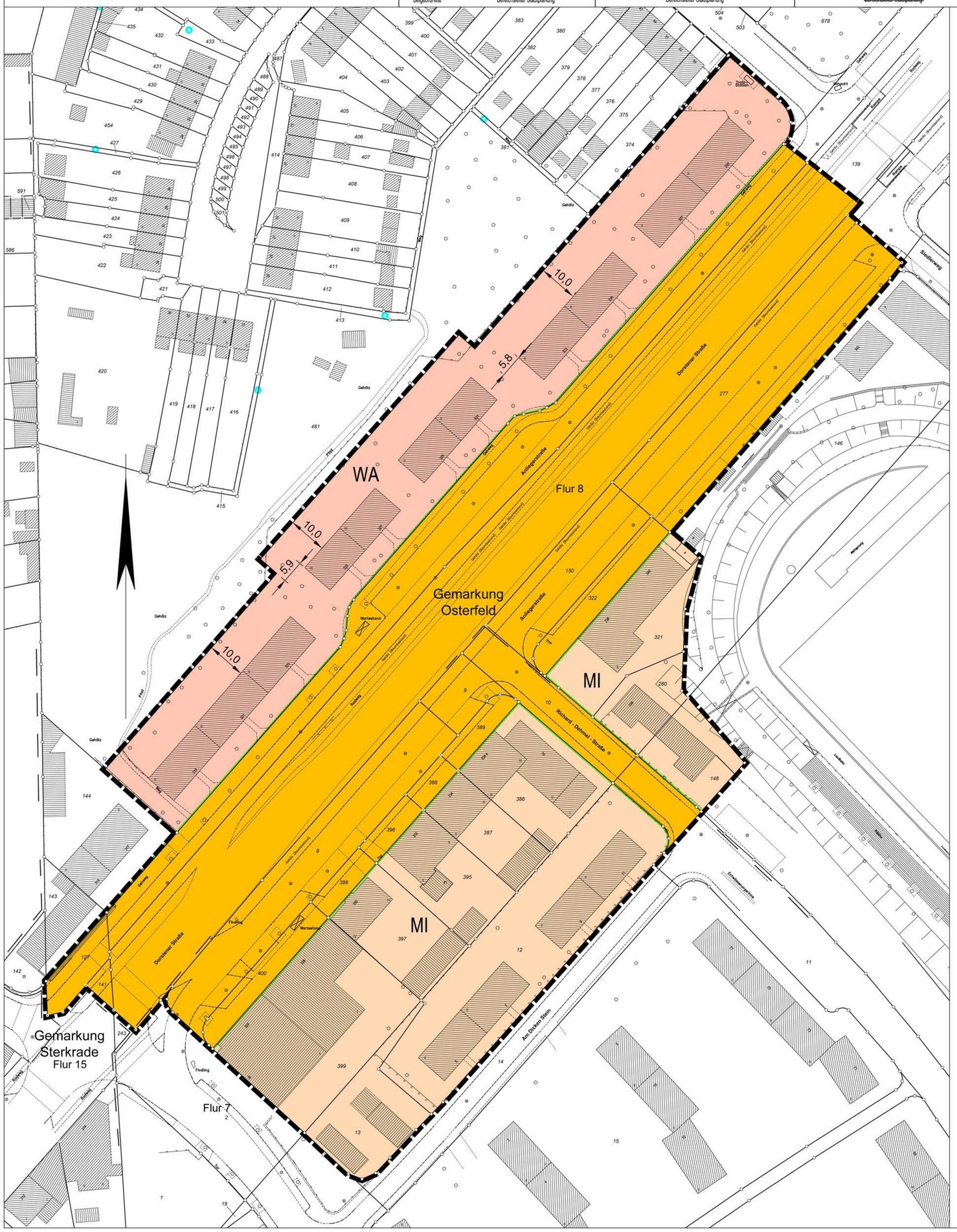
Oberhausen, 01.02.2017

Der Oberbürgermeister

Zeichenerklärung

Bestandsangaben:

- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsartengrenze
- vermarkter Grenzpunkt
- unvermarkter Grenzpunkt
- 43 Flurstücksnummer
- 24 Hausnummer
- II Geschosszahl
- Ⓟ öffentliche Parkfläche
- Kanaldeckel
- Baum
- Zaun
- Hecke
- Mauer
- Wohngebäude
- Sonstige Gebäude



Textliche Festsetzungen

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

1. 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)

2. Im gesamten Mischgebiet sind die sonst nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

3. Im gesamten Mischgebiet sind die sonst nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

4. Im Mischgebiet MI 1 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)

5. Im gesamten Mischgebiet sind die sonst nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

6. Im gesamten Mischgebiet sind die sonst nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

7. Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstige nicht störende Betriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplans
(§1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

8. Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
(§1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

9. Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs.3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht Bestandteil ses 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. Hinweistafeln für freie Berufe dürfen eine Flächengröße von 0,5m² nicht überschreiten

5. Flächige Abdeckungen von Schaufenstern durch Folien, Plakatierungen, Anstrich oder ähnliches, die mehr als 1/3 der Fensterfläche beanspruchen, sind unzulässig.

6. Werbeanlagen und Hinweisschilder mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

3. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immisionsschutzgesetzes
(§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Dem Plangebiet werden gemäß der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Stöcker v. 17.12.2014 Lärmpegelbereiche zugeordnet. Die für die Zuordnung des Lärmpegelbereichs maßgebliche Karte ist 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 nach Tabelle 8 der DIN 4109 einhalten. (Korrekturen nach Tabelle 9 sind zu beachten):

Lärmpegel-bereich	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	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.)

Mechanische Lüftung ab 45 dB(A) für Schlafräume
Schlaf- und Kinderzimmer, über 45 dB(A) die ausschließlich Fenster in den gekennzeichneten Flächen besitzen (ab gelber Farbkennung in Lärmkarte 4 der schalltecnischen Untersuchung), müssen mit einer zusätzlich schallgedämmten Lüftungseinrichtung mit einem Luftwechsel von 20 m³/h und Person versehen werden. Dabei ist zu gewährleisten, dass das geforderte Schalldämm-Maß auch mit Lüftung eingehalten wird.

Mechanische Belüftung von Wohnnutzung bei LPB IV und höher:

Bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich IV besitzen, ist für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. 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, indem es zu dem Aufenthaltsraum mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade mit höchstens Lärmpegelbereich III gibt.]

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.

D. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die im Erschließungsraum der Dorstener Straße vorhandenen zwei Baumreihen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen auf dem im Plangebiet befindlichen Abschnitt der Dorstener Straße zu ersetzen. Der Ersatz bestimmt sich in Anlehnung an die aktuell gültige Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen (Stand 2003).

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 Bundesberggesetz 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

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. Grundwasser

   Verunreinigungen des Grundwassers sind nicht auszuschließen. Von einer Nutzung des Grundwassers wird daher abgeraten.

4. Belastung von Oberböden

   Die Sportplatzfläche und die Eckgrundstücke im Bereich Dorstener Straße / Richard-Dehmel- Straße überschneiden sich mit einer Ablagerung, die im Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Oberhausen registriert ist. Hier wurden Schutt- und Trümmermassen in den Jahren 1951/52 bei der Anlage des Sportplatzes mit verbaut. Die Ablagerungen haben keine Auswirkungen auf die gegenwärtigen Nutzungen. Lediglich im Zusammenhang mit Baumaßnahmen muss bei Erdarbeiten mit dem Anfall von Aushub gerechnet werden, der nicht uneingeschränkt verwertbar ist.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509) in Verbindung mit den Überleitungsvorschriften nach §§ 233 ff BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I, S. 954); Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132); Planzeichenverordnung 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 (LWG) vom 25.06.1995.

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

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 und Abs.6 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)