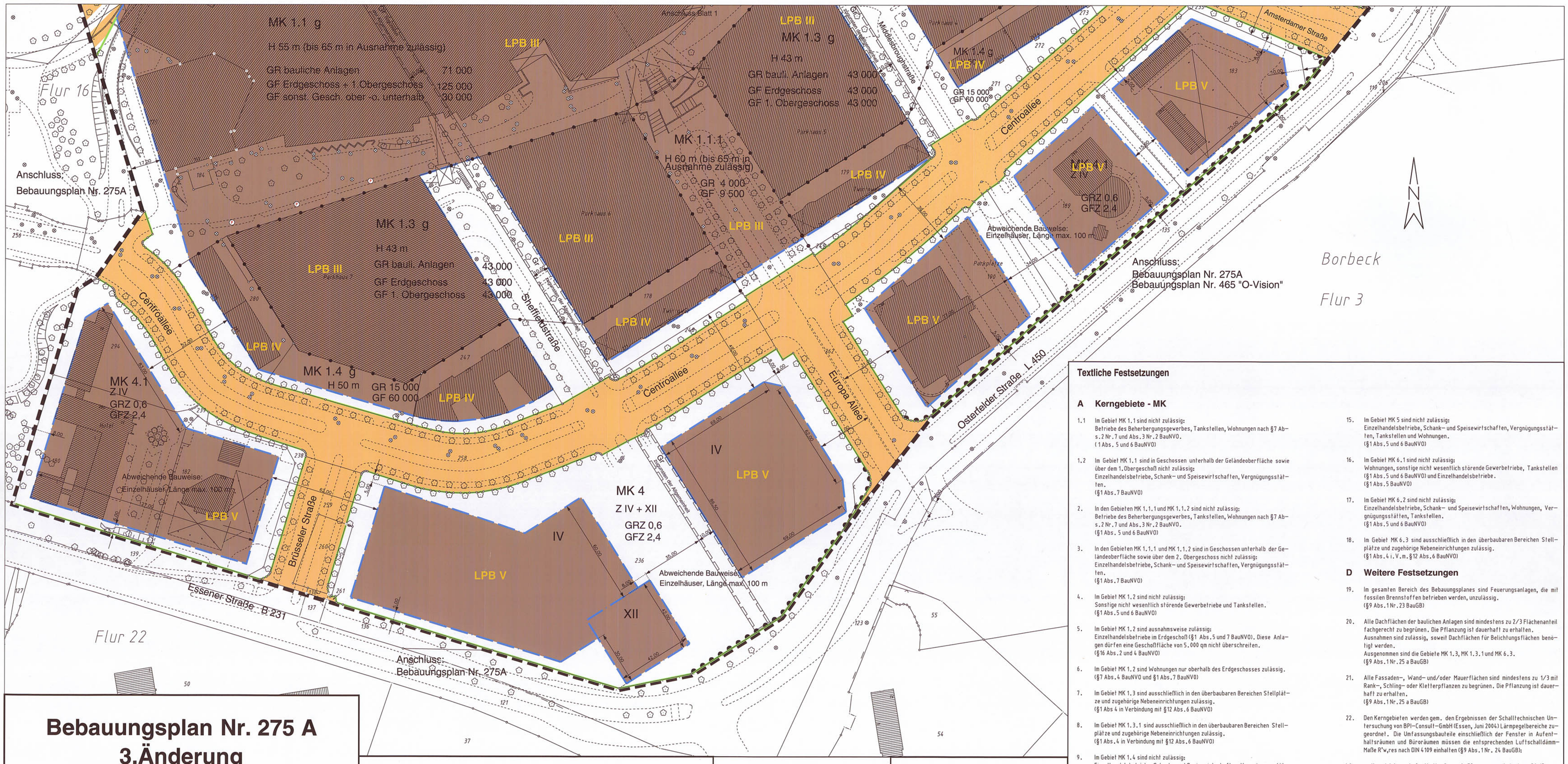

Bebauungsplan Nr. 275 A
3.Änderung

- Centroallee -

STADTGEMEINDE OBERHAUSEN

Gemarkung Oberhausen

Bestehend aus 2 Blättern

Blatt 2

Maßstab 1 : 1000 1. AUSFERTIGUNG

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 20. Sep. 04 ist am 29. Sep. 04 gemäß §10 (3) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 mit dem Hinweis, daß der vorstehende Bebauungsplan ab dem 20. Sep. 04 im Technischen Rathaus Sterkrade, Dezernat 5, Bereich Stadtplanung, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsublich bekanntgemacht worden.

Oberhausen, 20. Sep. 2004

Der Oberbürgermeister

Drescher

Dieses Blatt 2 ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 275 A 3.Änderung. Die Festsetzungsvermerke befinden sich auf Blatt 1.

Oberhausen, 24.06.2004

Der Oberbürgermeister
I. A.

Bereichsleiter Stadtplanung

Zeichenerklärung:

Bestandsangabe

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Wohn- oder öffentliches Gebäude (allg.)
- Wirtschafts- oder Industriegebaeude
- Geschosszahl
- Nutzungsgrenze, Fahrbahnrand
- Abgemarkter Grenzpunkt
- Nicht abgemarkter Grenzpunkt
- öffentliche Parkfläche (vorhanden)
- Baum (allgemein)
- Zaun
- Mauer
- Freistehende Böschung
- Einsteigeschacht für Abwasserleitung (wurden dem Kanalbestandsplan "NEUE MITTE" der Wirtschaftsbetriebe Oberhausen -WBO Betrieb 3 Kanäle und Straßen- entnommen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl.I,S.2141, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl.I,S.3762)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl.I,S.132),

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl.I,S.58),

§86 Landesbauordnung (BauONW),

§50 Bundes – Immissionsschutzgesetz – BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl.I,S.3830),

Kennzeichnung

1. Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. (9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

2. Die Baugebiete entlang der Osterfelder Straße sowie entlang der DB-Güterverkehrsstrecke werden durch Erschütterungen unterschiedlicher Herkunft beeinträchtigt.

Bei Errichtung von baulichen Anlagen sind besondere bauliche Maßnahmen (Gebäudeoptimierung, z.B. Fundamentgestaltung, Deckenfeldabmessung- und -abstützung) erforderlich. (9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Hinweis

Am Südufer des Rhein-Herne-Kanals werden Überreste einer germanischen Siedlung vermutet. Die genaue Lage ist nicht bekannt. Bei baulichen Maßnahmen ist mit umfangreichen Bodenfunden und -befunden zu rechnen. In diesem Fall sind die Bestimmungen.

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

Art und Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB,§§3 und 4 BauNVO)

überbaubare Fläche

MK	Kerngebiete (MK)	
0.4	Grundflächenzahl (GRZ) z.B.	
(0.8)	Geschossflächenzahl (GFZ) z.B.	
GR	Grundfläche	bauliche Anlagen, Flächenangabe in qm als Höchstgrenze
GF	Geschossfläche	Flächenangabe in qm als Höchstgrenze
H	Höhe baulicher Anlagen	Höhe über NN als Höchstgrenze

Zahl der Vollgeschosse

II	als Höchstgrenze z.B.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- g geschlossene Bauweise

Textliche Festsetzungen

A Kerngebiete - MK

1.1 Im Gebiet MK 1.1 sind nicht zulässig:
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen, Wohnungen nach §7 Abs.2 Nr.7 und Abs.3 Nr.2 BauNVO.
(1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.2 Im Gebiet MK 1.1 sind in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche sowie über dem 1.Obergeschoß nicht zulässig:
Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten.
(§1 Abs.7 BauNVO)

2. In den Gebieten MK 1.1.1 und MK 1.1.2 sind nicht zulässig:
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen, Wohnungen nach §7 Abs.2 Nr.7 und Abs.3 Nr.2 BauNVO.
(§1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

3. In den Gebieten MK 1.1.1 und MK 1.1.2 sind in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche sowie über dem 2. Obergeschoss nicht zulässig:
Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten.
(§1 Abs.7 BauNVO)

4. Im Gebiet MK 1.2 sind nicht zulässig:
Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbetriebe und Tankstellen.
(§1 Abs.5 und 6 BauNVO)

5. Im Gebiet MK 1.2 sind ausnahmsweise zulässig:
Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoß (§1 Abs.5 und 7 BauNVO). Diese Anlagen dürfen eine Geschoßfläche von 5.000 qm nicht überschreiten.
(§16 Abs.2 und 4 BauNVO)

6. Im Gebiet MK 1.2 sind Wohnungen nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
(§7 Abs.4 BauNVO und §1 Abs.7 BauNVO)

7. Im Gebiet MK 1.3 sind ausschließlich in den überbaubaren Bereichen Stellplätze und zugehörige Nebeneinrichtungen zulässig.
(§1 Abs 4 in Verbindung mit §12 Abs.6 BauNVO)

8. Im Gebiet MK 1.3.1 sind ausschließlich in den überbaubaren Bereichen Stellplätze und zugehörige Nebeneinrichtungen zulässig.
(§1 Abs.4 in Verbindung mit §12 Abs.6 BauNVO)

9. Im Gebiet MK 1.4 sind nicht zulässig:
Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten, Tankstellen, Wohnungen nach §7 Abs.2 Nr.7 und Abs.3 Nr.2 BauNVO.
(§1 Abs.5 und 6 BauNVO)

10. In den MK 4 Gebieten sind nicht zulässig:
Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten, Tankstellen, Wohnungen nach §7 Abs.2 Nr.7 und Abs.3 Nr.2 BauNVO.
(§1 Abs.5 und 6 BauNVO)

11. Im Gebiet MK 4 sind Wohnungen nach §7 Abs.2 Nr.6 nur ausnahmsweise zulässig.
(§1 Abs.6 BauNVO)

12. In den Gebieten MK 4.1 sind nicht zulässig:
Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten, Wohnungen nach §7 Abs.2 Nr.7 und Abs.3 Nr.2 BauNVO.
(§1 Abs.5 und 6 BauNVO)

13. In den Gebieten MK 4.1 sind Tankstellen allgemein zulässig.
(§1 Abs.6 BauNVO)

14. Im Gebiet MK 4.1 sind Wohnungen nach §7 Abs.2 Nr.6 nur ausnahmsweise zulässig.
(§1 Abs.6 BauNVO)

15. Im Gebiet MK 5 sind nicht zulässig:
Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten, Tankstellen und Wohnungen.
(§1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

16. Im Gebiet MK 6.1 sind nicht zulässig:
Wohnungen, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbetriebe, Tankstellen
(§1 Abs. 5 und 6 BauNVO) und Einzelhandelsbetriebe.
(§1 Abs. 5 BauNVO)

17. Im Gebiet MK 6.2 sind nicht zulässig:
Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Wohnungen, Vergnügungsstätten, Tankstellen.
(§1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

18. Im Gebiet MK 6.3 sind ausschließlich in den überbaubaren Bereichen Stellplätze und zugehörige Nebeneinrichtungen zulässig.
(§1 Abs.4 i.V.m.§12 Abs.6 BauNVO)

D Weitere Festsetzungen

19. Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes sind Feuerungsanlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, unzulässig.
(§9 Abs.1 Nr.23 BauGB)

20. Alle Dachflächen der baulichen Anlagen sind mindestens zu 2/3 Flächenanteil fachgerecht zu begrünen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen sind zulässig, soweit Dachflächen für Belichtungsflächen benötigt werden.
Ausgenommen sind die Gebiete MK 1.3, MK 1.3.1 und MK 6.3.
(§9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)

21. Alle Fassaden-, Wand- und/oder Mauerflächen sind mindestens zu 1/3 mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
(§9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)

22. Den Kerngebieten werden gem. den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung von BPI-Consult-GmbH (Essen, Juni 2004) Lärmpegelbereiche zugeordnet. Die Umfassungsbauteile einschließlich der Fenster in Aufenthaltsräumen und Büroräumen müssen die entsprechenden Luftschalldämm-Maße R'w,res nach DIN 4 109 einhalten (§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB):

Lärmpegelbereich I: Aufenthaltsräume ein R'w,res von mindestens 30 dB
Lärmpegelbereich II: Aufenthaltsräume ein R'w,res von mindesten 30 dB
Büroräume ein R'w,res von mindestens 30 dB
Lärmpegelbereich III: Aufenthaltsräume ein R'w,res von mindestens 35 dB
Büroräume ein R'w,res von mindestens 30 dB
Lärmpegelbereich IV: Aufenthaltsräume ein R'w,res von mindestens 40 dB
Büroräume ein R'w,res von mindestens 35 dB
Lärmpegelbereich V: Aufenthaltsräume ein R'w,res von mindestens 45 dB
Büroräume ein R'w,res von mindestens 40 dB

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

Ab Lärmpegelbereich V ist für Wohnungen eine Grundrissbindung vorzusehen. Dass heißt, es muss ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume, mit den notwendigen Fenstern auf lärmabgewandten Seiten liegen.

In den Lärmpegelbereichen II – V sind für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 qqm/h pro Person unter Beibehaltung des als erforderlich bewerteten Schalldämm-Maßes garantieren.
Die Lärmpegelbereiche sind in dem Bebauungsplan bezeichnet.

Verkehrsflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehr
- Fussgängerbereich
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes. (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- mit Geh-,Fahr-und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Gr Gehrecht
- LPB Lärmpegelbereich