

# **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 672 A - Kettelerstraße / Marktplatz Osterfeld -**

## **A. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Im gesamten Plangebiet sind die sonst nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein und die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
(§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
2. Im gesamten Plangebiet sind die sonst nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO allgemein und die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
(§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
3. In den Mischgebieten sind die sonst nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Sexshops nicht zulässig.  
(§ 1 Abs. 5 i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO)
4. 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 Lotterie- und Wettannahmestellen nicht zulässig.  
(§ 1 Abs. 5 i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO)
5. Für den im zeichnerischen Teil rot umrandeten Bereich (Marktplatz Osterfeld 4) 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 Mischgebiet und unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans zulässig ist.  
(§1 Abs. 10 BauNVO)
6. In den Mischgebieten sind die sonst nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.  
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)
7. In den Mischgebieten sind die sonst nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

## **B. Bauweise / Abstandsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt in allen Mischgebieten 0,5 H. H ist die maßgebliche Wandhöhe zur Berechnung der Abstandsflächen nach § 6 Landesbauordnung.

(§ 22 Abs. 4 BauNVO, § 86 Abs. 1 Nr. 6 BauO NRW)

## **C. 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 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.

#### **D. Anpflanzung sowie Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen wurden 18 Laubbaumhochstämme mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm gepflanzt. Die Baumscheiben wurden durch geeignete Maßnahmen vor Oberflächenverdichtungen geschützt und teilweise mit bodendeckenden Gehölzen bzw. Stauden bepflanzt. Bäume und Begrünung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

2. Alle 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.

3. Alle Fassaden-, Wand- und/oder Mauerflächen der baulichen Anlagen im WA- und MI-Gebiet sind bis zu 1/3 mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

#### **E. Immissionsschutz**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Dem Plangebiet werden gemäß der schalltechnischen Stellungnahme des Bereichs Umweltschutz der Stadt Oberhausen vom 15.04.2015 Lärmpegelbereiche zugeordnet. Die für die Zuordnung der Lärmpegelbereiche maßgeblichen Karten sind als Anlage der Begründung 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):

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 zusätzlich mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung mit einer Luftwechselrate von 20 m<sup>3</sup>/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 größer/gleich dem Lärmpegelbereich IV besitzen sind ebenfalls schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 m<sup>3</sup>/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

### Bergbau (gemäß § 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 den zuständigen Bergwerkseigentümern 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 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.

### 3. Bodenbelastungen

Das Grundstück Vestische Straße 14 ist als Altstandort einer ehemaligen Chemikaliengroßhandlung registriert. Aufgrund der Datenlage sind derzeit Untersuchungen zur Ermittlung betriebsbedingter Bodenverunreinigungen nicht erforderlich. Im Rahmen größerer Erdbaumaßnahmen können ggf. ergänzende Bodenuntersuchungen sinnvoll sein. Gegenwärtig wird jedoch nicht davon ausgegangen, dass sich hieraus der Bedarf aufwändiger Sanierungsmaßnahmen ergibt. Weitere Informationen hierzu sind bei der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen zu erhalten.

Die naturnahen Oberböden können mit Schadstoffen oberhalb der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung belastet sein. Externe Verwertungen sind daher nur eingeschränkt möglich. Da die Schadstoffbelastungen jedoch unter den Gefahrenschwellen liegen, sind keine Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich. Zu Empfehlungen hinsichtlich Vorsorgemaßnahmen erteilt die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen Auskunft.

## 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); Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132); Planzeichen-verordnung (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); Landeswassergesetz NW (LWG) vom 25.06.1995.