

Bebauungsplan Nr. 672 A



**Kettelerstraße /
Marktplatz Osterfeld**

Stadtgemeinde Oberhausen

**Gemarkung Osterfeld
Maßstab 1:500**

1. AUSFERTIGUNG

Am 17.10.2011 hat der Rat der Stadt gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Oberhausen, 18.05.2015
Der Oberbürgermeister
IV.
Klaus

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des gegenwärtigen örtlichen Zustandes wird bescheinigt.
Oberhausen, 18.05.2015
Der Oberbürgermeister
IV.
Kipper

Die Offenlegung dieses Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt am 22.06.2015 beschlossen.
Oberhausen, 24.06.2015
Der Oberbürgermeister
IV.
Klaus

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch den Rat der Stadt am 16.11.2015 als Satzung beschlossen worden.
Oberhausen, 17.11.2015
Der Oberbürgermeister
IV.
A. Seif

Angefertigt:
Oberhausen, 18.05.2015
Beigeordnete
Klaus

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Oberhausen, 18.05.2015
Bereichsleiter Geodaten, Vermessung und Kataster
Beigeordnete
A. B. duh

Dieser Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 31.01.2015 bis 31.08.2015 öffentlich ausgelegen.
Oberhausen, 07.09.2015
Der Oberbürgermeister
I.A.
Klaus

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 16.11.2015 ist am 15.12.2015 gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches mit dem Hinweis, dass der vorstehende Bebauungsplan ab dem 15.12.2015 im Dezernat 4, Bereich 5-1 Stadtplanung, Technisches Rathaus Sierkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer Nr. A 004, während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden.
Oberhausen, 15.12.2015
Der Oberbürgermeister
A. Seif

Textliche Festsetzungen

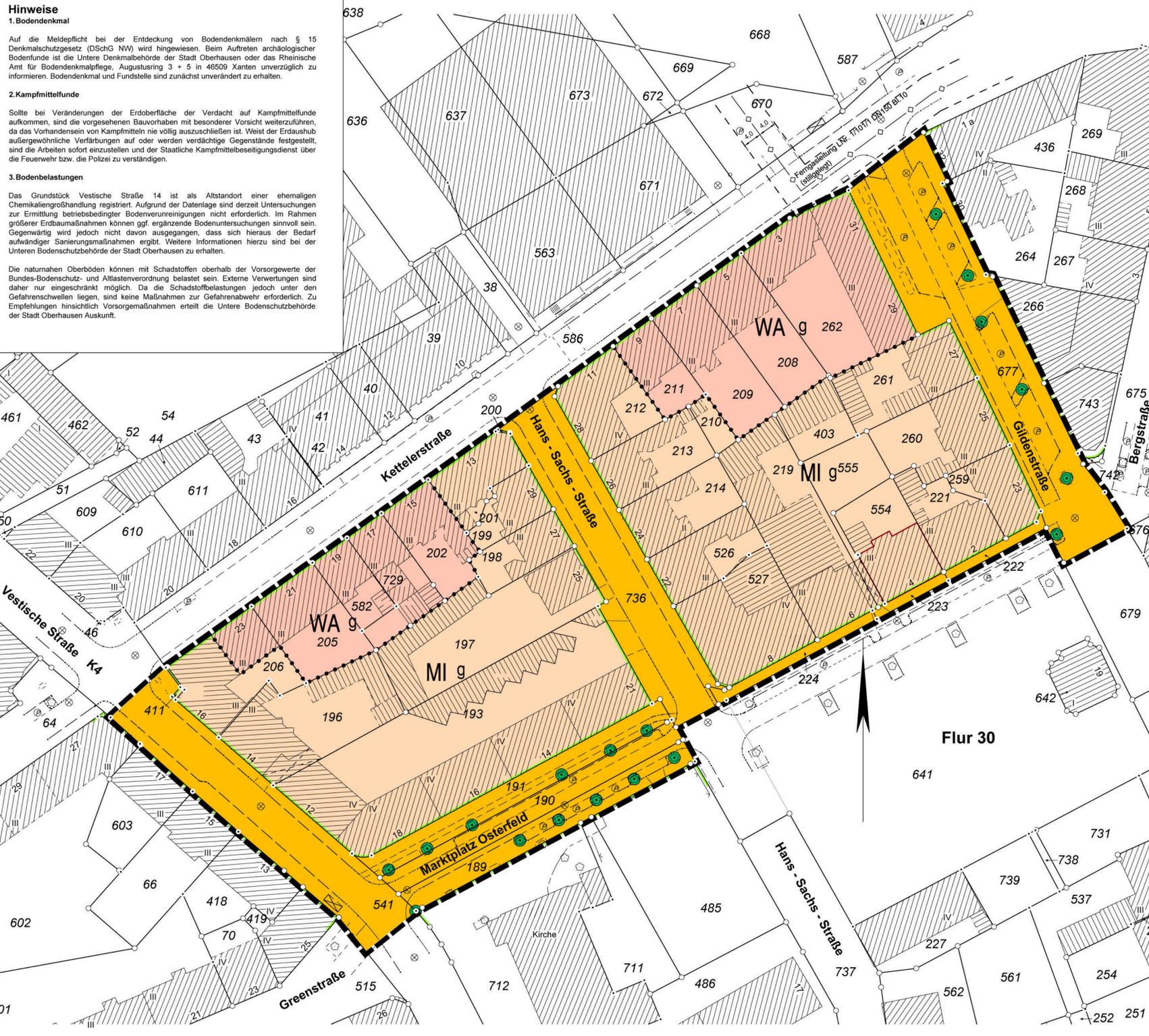
- A. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Im gesamten Plangebiet sind die sonst nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein und die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
 - 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)
 - In den Mischgebieten sind die sonst nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Sexshops nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 5 i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO)
 - 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 Lotteriel- und Wettannahmestellen nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 5 i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO)
 - Für den im zeichnerischen Teil rot umrandeten Bereich (Marktplatz Osterfeld 4) ist
 - die Erneuerung, Änderung oder Erweiterung der vorhandenen Annahmestelle für Glücksspiele nach § 5 Ausführungsgesetz zum Glücksspielstaatsvertrag (AG GluStV NRW) allgemein zulässig,
 - eine Nutzungsänderung zulässig, soweit die neue Nutzung in einem Mischgebiet und unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans zulässig ist.
(§ 1 Abs. 10 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)
- 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.
 - 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
 - Die Größe der Ausleger von Werbeanlagen dürfen folgende Maße nicht überschreiten:
 - maximale Tiefe: 0,80 m
 - maximale Höhe: 2,50 m
 - Flächige Abdeckungen von Schaufenstern durch Folien, Plakatierungen, Anstrich oder ähnliches, die mehr als 1/3 der Fensterfläche beanspruchen, sind unzulässig.
 - 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)
- Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen wurden 18 Laubbauhochstämme 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.
 - 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.
 - 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 Umfassungsbauwerke (Außenwände, Fenster, Dachflächen) müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die nachfolgenden 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
Mind. erf. R _{w, res} des Außenbauteils in dB | Büro- und ähnliche Räume |
|------------------|--------------------------------------|---|--------------------------|
| 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 schalldämmten 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 in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten (auch in Kindertagesstätten) und Unterrichtsräumen, die ausschließlich Fenster zu Fassaden größer/gleich dem Lärmpegelbereich IV besitzen sind ebenfalls schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 m³/h Person garantieren. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. R_{w, res}) nicht beeinträchtigt wird.
- Im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß Rd. Erf. 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 Sierkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009, während der Dienststunden eingesehen oder kostenpflichtig beim Beuth Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

Hinweise

1. Bodendenkmal
Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) wird hingewiesen. Beim Auftreten archaischer Bodenfunde ist die Untere Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Augustsring 3 + 5 in 46509 Xanten unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

2. Kampfmittelkunde
Sollte bei Veränderungen der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelreste aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig auszuschließen ist. Weist der Erdaushub außergewöhnliche Verarbeitungen 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 Chemikalienherstellung 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.



Zeichenerklärung
Bestandsangaben:

- Flurstücksgrenze
- Nutzungsartengrenze
- unterirdische Ferngasleitung mit Schutzstreifen
- vermarkter Grenzpunkt
- Flurstücksnummer
- Hausnummer
- Geschosszahl
- öffentliche Parkfläche
- Kanaldeckel
- Baum

Wohngebäude
Sonstige Gebäude

Festsetzung gemäß BauNVO und BauGB

- 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)

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

- g** Geschlossene Bauweise

- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Erhaltung: Bäume

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Grenze der Fremdkörperfestsetzungen (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

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); 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); Landeswassergesetz NW (LWG) vom 25.06.1995.

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.