

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 732 -Wernerstraße / Duisburger Straße-

A. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
2. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 dürfen
 - Terrassen als Gebäudeteile des Hauptgebäudes die Baugrenzen um bis zu 3 m,
 - Balkone als Gebäudeteile des Hauptbaukörpers die Baugrenzen um bis zu 2,5 m und
 - Vordächer als Gebäudeteile des Hauptbaukörpers die Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten.

Durch Gebäudeteile des Hauptbaukörpers, die die Baugrenzen demnach zulässigerweise überschreiten, darf die festgesetzte GRZ um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

(§ 17 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

3. Durch die Errichtung der Stellplätze und deren Zufahrt sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl über die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegte Grenze überschritten werden, maximal bis 0,8.
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

B. Stellplätze und Nebenanlagen

1. Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
2. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen, die der Müllentsorgung dienen, nur auf der dafür festgesetzten Fläche zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO)

C. Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Dem Plangebiet werden gemäß der schalltechnischen Untersuchung nach DIN 18005, Auswirkung des Umgebungslärms auf das Vorhaben, Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, vom 20.12.2016 Lärmpegelbereiche zugeordnet. Die für die Zuordnung maßgeblichen Lärmpegelbereichskarten sind dem als Anlage 5 der Begründung beigefügten Gutachten 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):

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
		Mind. erl. $R'_{w,res}$ 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.

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 5-4 –Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz-, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009, während der Dienststunden eingesehen oder kostenpflichtig beim Beuth Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

Hinweis:

Ein Nachweis der ausreichenden Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren vorzulegen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1. Dachbegrünung

Die oberste Dachfläche des Hauptbaukörpers im Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist außerhalb notwendiger technischer Aufbauten zu mindestens 80 % extensiv (z. B. mit Moos-Sedum-, Sedum-Moos-Kraut- oder Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen) zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

2. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die innerhalb des Plangebietes durch zeichnerische Festsetzung markierten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

Die im Plangebiet entlang der Duisburger Straße vorhandene Ligusterhecke ist dauerhaft auf einer Mindesthöhe von 1,50 m zu erhalten. Bei Ausfall ist die Ligusterhecke durch Neupflanzung von mindestens 4 Ligusterpflanzen pro laufendem Meter zu ersetzen.

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des WA1 sind an den zeichnerisch festgesetzten Stellen 6 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

Die Baumscheiben im WA1-Gebiet sind mit Bodendeckern, Gräsern oder Stauden flächig zu begrünen.

Im WA1 sind die Grünstreifen zwischen den geplanten Stellplätzen und der nordwestlichen sowie nordöstlichen Grundstücksgrenze mit einer standortgerechten Pflanzung aus bodendeckenden Stauden und Sträuchern flächig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Eine Kombination aus bodendeckender Pflanzung und Hecken ist zulässig.

4. Begrünung von Nebenanlagen

Der im WA 1 geplante Müllstellplatz ist zu den Straßenseiten mit einer geeigneten Laubgehölzhecke oder mit geeigneten Rank- und/oder Schlingpflanzen, ggf. unter Verwendung von Rank- oder Kletterhilfen, dauerhaft fachgerecht zu begrünen und zu pflegen. Die Mindesthöhe der Begrünung beträgt 1,80 m. Sofern der Müllstellplatz überdacht wird, ist das Dach mindestens extensiv mit einer Substrathöhe von 6 cm zu begrünen.

E. Gestalterische Maßnahmen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 BauO NRW)

1. Dachformen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind nur Flachdächer zulässig.

2. Dachaufbauten

Solare Warmwasser- und Photovoltaikanlagen sind ausschließlich auf den Dachflächen zulässig.

F. Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 44 Abs. 2 Landeswassergesetz)

Dachflächenentwässerung im WA1

Das innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über Rohrrigolen unterhalb der vorhandenen Anschüttung der Versickerung zuzuführen.

2. Reduzierung der Versiegelung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

PKW-Stellflächen, sonstige Wegeverbindungen oder Sitzplätze sind in versickerungsfähiger Bauweise (z. B. Rasengittersteine, Fugenpflaster Schotterrassen o. ä.) einschließlich versickerungsfähigem Unterbau zu befestigen.

G. Gebäudehöhe

(§ 9 Abs. 3 i. V. m. § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Im WA1-Gebiet wird die Höhe der Oberkante des Dachs auf max. 45,4 m über Normalhöhennull (NHN) beschränkt. Eine Überschreitung durch eine Attika um max. 0,5 m ist zulässig. Die Höhe der Oberkante des höchstgelegenen Fensters wird auf max. 44,7 m ü. NHN begrenzt.

Kennzeichnungen

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.

Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Die beiden Flurstücke Nr. 118 und 119 sind Teil einer Altablagerung, die aus Bauschutt, Boden, Asche und Schlacke besteht und bis zu 3 m mächtig ist. Aufgrund vorgefundener Belastungen der Anschüttungen sind alle zur Begrünung vorgesehene Flächen (durchwurzelbare Bodenschichten) zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch eine ausreichende Abdeckung mit Bodenmaterial, die die Vorsorgeanforderungen der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) erfüllt, zu sichern. Die Mindestabdeckmächtigkeit beträgt in Grünanlagen wenigstens 35 cm, in Hausgärten wenigstens 60 cm und in Kinderspielbereichen wenigstens 35 cm, jeweils über einer zuvor einzubringenden Grabesperre.

Signatur

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

Hinweise

1. Schutzmaßnahmen für Pflanzenbestände

Zur Sicherung der im Plangebiet zum Erhalt vorgesehenen Gehölze sind geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LG 4 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten. Beschädigte Sprosssteile oder freigelegte Wurzeln sind fachgerecht zu behandeln. Schutz- und Sicherungsmaßnahmen sind vor Ausführungsbeginn durch die Untere Landschaftsbehörde oder durch den entsprechenden Fachbereich der Stadt Oberhausen abnehmen zu lassen.

2. Bodenfunde

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.

3. Bodenschutz

Sämtliche Erdarbeiten im Zuge von Baumaßnahmen sind fachgutachterlich überwachen zu lassen. Über die Begleitarbeiten ist eine Dokumentation mit allen Befunden und Beurteilungen anzufertigen und auf Verlangen der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen vorzulegen. Die Dokumentation hat den Verbleib von ausgebauten Anschüttungsmaterialien, den Eignungsnachweis für einzubauendes Bodenmaterial zur Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten in Garten- und Grünflächen mit qualitativen und quantitativen Angaben zu enthalten (siehe § 12 Abs. 3 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und DIN 19731, Nr. 5.1 und Nr. 5.2).

4. Artenschutz

Die Koordination und Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen, die gemäß Artenschutzrechtliche Prüfung (Abschlussbericht 05.09.2016 durch das Büro plan+ aus Duisburg; siehe Anlage 2 der Begründung) benannt sind, sind durch eine „Ökologische Baubegleitung“ fachlich zu begleiten und ggf. mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen abzustimmen.

5. Niederschlagswasserbeseitigung

Für Maßnahmen der Niederschlagswasserbeseitigung ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Oberhausen die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die entsprechenden Planungen sind mit dem Fachbereich 5-6-40 -Schnittstelle WBO- und der Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH abzustimmen.

6. Trinkwassernotbrunnen 11/45

Innerhalb des WA1-Gebietes befindet sich der Trinkwassernotbrunnen 11/45. Der Umgang mit dem Notbrunnen ist rechtzeitig mit dem Bereich 6-1 -Feuerwehr-abzustimmen.

7. Kampfmittelfunde

Die Luftbilddauswertung ergab Anhaltspunkte, die es aus Sicherheitsgründen erforderlich machen, dass der Kampfmittelbeseitigungsdienst folgende Maßnahmen empfiehlt:

- Überprüfung des Baugeländes, insbesondere die zur Überbauung vorgesehene Teilfläche mit ferromagnetischen Sonden.
- Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. bei Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die mit Kunststoffrohren oder anderen Rohren, die nicht aus Eisen sein dürfen, zu stabilisieren sind. Die Überprüfung dieser Bohrlöcher übernimmt dann der Kampfmittelbeseitigungsdienst. Vor Durchführung der Bohrarbeiten ist ein Bohrplan zu erstellen und dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Verfügung zu stellen. Eine rechtzeitige Information (etwa eine Woche vorher) des Fachbereichs „Allgemeine Ordnungsangelegenheiten, Kampfmittelbeseitigung“ der Stadt Oberhausen unter den Durchwahlnummern 0208 / 825-2500 oder -3050 ist angebracht.

Bohrungen sowie sonstige Erdarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall oder beim Fund von Kampfmitteln ist unverzüglich die Ordnungsbehörde (Tel. 0208 / 825-1) oder bei Unerreichbarkeit der Ordnungsbehörde die Polizei-behörde (0208 / 826-0) zu informieren.

- Um die vorgenannte Überprüfung durchführen zu können, ist das Baugelände (oder die zu überbauende Fläche) bis auf gewachsenen Boden abzuschleppen, bzw. sind die Probebohrungen vorzunehmen. Es handelt sich hierbei um Arbeiten vorbereitender Art, die bauseits zu Lasten des Grundstückseigentümers durchzuführen sind. Zweckmäßigerweise sollte diese Überprüfung, sofern keine anderen Gründe dagegen sprechen mit Baubeginn vorgenommen werden. Dieser ist rechtzeitig (etwa eine Woche vorher) unter der Durchwahlnummer 825-2500 oder 825-3050 mitzuteilen.

8. Stillgelegte Gasfernleitung der Thyssengas GmbH

Entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze verläuft die unterirdische, stillgelegte Gasfernleitung LNr. 014/010/000 der Thyssengas GmbH (s. Planzeichnung). Die als Anlage 8 der Begründung beigefügte „Allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen (inkl. Begleitkabel) der Thyssengas GmbH (TG)“ ist zu beachten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), in Verbindung mit den Vorschriften

- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
- der Planzeichenverordnung (PlanzVO) i.d.F. 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV.NRW S. 294) und
- Landeswassergesetz NRW (LWG) vom 08.07.2016 (GV.NRW S. 618)