

BEBAUUNGSPLAN NR. 541

gemäß § 13 des Baugesetzbuches

- Thüringer Straße / Friesenstraße -

STADTGEMEINDE OBERHAUSEN

Gemarkung Buschhausen

Maßstab 1 : 500

Zeichenerklärung

Bestandsangaben:

- Flurstücksgrenze
- Wohn- oder öffentliches Gebäude
- Geschosshöhe
- Sonstiges Gebäude
- Abgemerkter Grenzpunkt
- Nicht abgemerkter Grenzpunkt
- Hecke
- Zaun
- Mauer

Textliche Festsetzungen

- In den festgesetzten Mischgebieten sind die sonst allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO) nicht zulässig.
- In den festgesetzten Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Definition:
Vergnügungstätten im Sinne der Festsetzungen sind Gewerbebetriebe besonderer Art wie Automatenhallen, Videospiehallen, Computerspiehallen, Spielkasinos, Spielbanken, Nachtlokale, Nacht- und Tanzbars, Striplokalen, Peepshows, Swinger-Clubs und Sex-Kinos.
- Sexshops sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. Verb. mit § 1 Abs. 9 BauNVO)
Definition:
Sexshops im Sinne der Festsetzung sind Einzelhandelsbetriebe mit einem überwiegenen Sex- und Erotiksortiment (u. a. pornographische Magazine, Bilder und Filme, erotische Bekleidung und Dessous).
- Die Fassadenbereiche an der Thüringer- und Friesenstraße gehören zu den Lärmpegelbereichen III - V. Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Fassaden (einschließlich der Fenster) müssen nach DIN 4109 die folgenden resultierenden Luftschalldämmmaße $R'_{w,res}$ aufweisen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büro- und ähnliche Räume
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

Schlaf- und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster an den gekennzeichneten Fassaden (Lärmpegelbereich III und höher) besitzen, müssen mit einer zusätzlich schalldämmten Lüftungseinrichtung mit einem Luftwechsel von 20 cm³/h und Person versehen werden. Dabei ist zu gewährleisten, dass das geforderte Schalldämmmaß auch mit Lüftung eingehalten 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 Lärmpegelbereiches unterschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Am 31.01.2005 hat der Rat der Stadt, gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches, beschlossen diesen Bebauungsplan aufzustellen und am 18.06.2007 ergänzend das Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchzuführen.
Oberhausen, 14.05.2007

Angefertigt:
Oberhausen, 14.05.2007

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des gegenwärtigen, örtlichen Zustandes wird bescheinigt.
Oberhausen, 14.05.2007

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Oberhausen, 14.05.2007

Die Offenlegung dieses Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. mit § 3 (2) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt am 18.06.2007 beschlossen.
Oberhausen, 18.06.2007

Der Oberbürgermeister
i. V.

Beigeordneter

Beigeordneter

Bereichsleiterin Vermessung und Kataster

Bereichsleiter Stadtplanung

Beigeordneter

Dieser Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. mit § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 10.07.2007 bis 10.08.2007 öffentlich ausliegen.
Oberhausen, 13.08.2007

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch den Rat der Stadt am 22.10.2007 als Satzung beschlossen worden.
Oberhausen, 23.10.2007

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 22.10.2007 ist am 15.11.2007 gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches mit dem Hinweis, dass der vorstehende Bebauungsplan ab dem 15.11.2007 im Technischen Rathaus Sterkrade, Dezernat 5, Bereich Stadtplanung, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden.
Oberhausen, 16.11.2007

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316),
in Verbindung mit den Vorschriften der BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132),
und der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58).

Kennzeichnungen:
(gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)
Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten unter denen der Bergbau umgeht und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1981. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind gegebenenfalls erforderlich (Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des untertägigen Bergbaus gemäß Runderlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1963 - II B 2-2796 Nr. 1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 08.10.1963).

Der Oberbürgermeister
i. A.

Bereichsleiter Stadtplanung

Der Oberbürgermeister

Wehling

Der Oberbürgermeister

Wehling

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO -)

MI - Mischgebiete
überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionschutzrechtes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Lärmpegelbereich III
 Lärmpegelbereich IV
 Lärmpegelbereich V
siehe textliche Festsetzungen Nr. 4

Hinweis:

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise richten sich nach der näheren Umgebung (§ 34 BauGB)

