

Bebauungsplan Nr. 221
- Am Tüsselbeck / Zum Steinacker -
der Stadt OberhausenGemarkung
Sterkrade-Nord,
Siedlungsbereich Schmachtendorf,
Flur 18 und 19

Textliche Festsetzungen

A. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete

Einzelhandelsbetriebe und die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

B. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 und 18 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind die Gebäude mit einer Traufhöhe (TH) von mindestens 6m zu errichten. Garagen sind ausschließlich in den seitlichen Abstandsflächen und mit einer Mindesthöhe (G) von 6m über Oberkante der endgültig fertiggestellten Straße im Bereich der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

Die festgesetzte Traufhöhe (TH) ist an der Außenfläche der Außenwand von der Straßenoberfläche an der HAUPTerschließungsseite im Bereich der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittlinien mit den beiden seitlichen Außenwänden bis zu der Schnittlinie vom aufgehenden Mauerwerk und Dachhaut zu messen. Bei geneigter Straßenoberfläche ist die im Mittel gemessene Höhe maßgebend. Als Straßenoberfläche gilt die Oberkante der endgültig fertiggestellten Straße.

Die festgesetzte Firsthöhe (FH) ist senkrecht zum First zwischen oberer Dachkante und der Straßenoberfläche an der HAUPTerschließungsseite im Bereich der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittlinien mit den beiden seitlichen Außenwänden zu messen. Bei geneigter Straßenoberfläche ist die im Mittel gemessene Höhe maßgebend. Als Straßenoberfläche gilt die Oberkante der endgültig fertiggestellten Straße.

C. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 14 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen pro Baugrundstück Nebenanlagen zulässig, wenn diese in der Summe eine Grundfläche von maximal 15 m² beanspruchen. Die Höhe von Nebenanlagen darf 3,0 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche im Bereich der Nebenanlage. Im Bereich der Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie an der HAUPTerschließungsseite und straßenseitiger Gebäudeflucht) sind Nebenanlagen, mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern, unzulässig.

Ausnahmsweise können größere Nebenanlagen auf den Baugrundstücken errichtet werden, wenn diese der Unterbringung von Anlagen zur Energieversorgung mit erneuerbaren Energien dienen. Solche Anlagen sind ebenso innerhalb der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung und den festgesetzten Grünflächen zulässig, wenn sie eine Grundfläche von maximal 50 m² nicht überschreiten.

D. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind Garagen ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von mindestens 5m einzuhalten.

Kellergaragen sind in den allgemeinen Wohngebieten unzulässig.

E. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In der als öffentliche Grünfläche (1) festgesetzten Fläche ist eine mehrschichtige höhengestaffelte Pflanzung aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen anzulegen. Die Verteilung der Baum- und Straucharten hat in einem Verhältnis von 30 % Bäumen und 70 % Sträuchern zu erfolgen. Pro angefangene 1,5 qm Fläche ist eine Pflanze zu setzen. Die Retentionsmulde ist mit Landschaftsrasen anzusäen.

In der als öffentliche Grünfläche (2) festgesetzten Fläche ist ein-/ beidseitig des Fußweges eine Hecke von mindestens 4 m Breite anzulegen. Diese können durch Wege unterbrochen werden. Einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher sind in der Reihe und im Reihenabstand von durchschnittlich 1,00 m zu pflanzen. Es sind mindestens 5% Bäume als Hochstämme zu verwenden. Die Retentionsmulde sowie verbleibende Freiflächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen.

Je 30 qm als private Grünfläche (3) festgesetzte Fläche ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm in der Mindestpflanzqualität 3xv StU 20/25 zu pflanzen. Die Pflanzflächen müssen eine Mindestgröße von 4 qm aufweisen. Sie sind mit Gehölzen oder Stauden zu begrünen.

F. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In den Grünflächen und Allgemeinen Wohngebieten sind Wege- und Terrassenflächen mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (z.B. Dränpflaster, splitt- oder rasenverfugte Pflaster- und Plattenbeläge, Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.

Die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Bereich für Fußgänger und Radfahrer“ mit dem Index (5) und "Verkehrsberuhigter Bereich" mit dem Index (1) bzw. (6) sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (z.B. Dränpflaster, splitt- oder rasenverfugte Pflaster- und Plattenbeläge, Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.

Niederschlagswasser, das auf befestigten Flächen anfällt, ist, vorbehaltlich der wasserrechtlichen Genehmigung, im Plangebiet zu versickern oder in einen Vorfluter einzuleiten.

G. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je 150 qm festgesetzter Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm in der Mindestpflanzqualität 3xv StU 20/25 zu pflanzen. Die Pflanzflächen müssen eine Mindestgröße von 4 qm aufweisen. Sie sind mit Gehölzen oder Stauden zu begrünen.

In den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind sechs Baumgruppen aus mindestens drei einheimischen, standortgerechten Bäumen in der Mindestpflanzqualität 3xv, StU 20/25 anzulegen. Je

angefangene 3 qm festgesetzter Fläche ist ein Strauch in Gruppen von mindestens 3 Stück zu unterpflanzen.

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind 30 großkronige Laubbäume als Hochstamm in der Mindestpflanzqualität 4xv, StU 25/30 zu pflanzen. Die Pflanzflächen müssen eine Mindestgröße von 4 qm aufweisen.

Für Anpflanzungen werden folgende Arten (i. S.) empfohlen:

Bäume (z.B. Hochstamm mind. StU 10/12, 2xv., o.B.)

Acer campestre - Feld-Ahorn
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa - Schwarz-Erle
Betula pendula - Sandbirke
Betula pubescens - Moor-Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Crataegus laevigata - Zweigriffeliger Weißdorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Gewöhnliche Esche
Malus sylvestris - Holz-Apfelbaum
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster - Wildbirne
Quercus robur - Stiel-Eiche
Salix alba - Silberweide
Salix fragilis - Bruch-Weide
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Gewöhnliche Eberesche
Sorbus torminalis - Elsbeere
Tilia cordata - Winter-Linde

Sträucher (z.B. 80/100, 2xv., o.B.)

Acer campestre - Feld-Ahorn
Buxus sempervirens - Buchsbaum
Carpinus betulus - Hainbuche
Clematis vitalba - Gewöhnliche Waldrebe
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus monogyna - Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica - Rotbuche
Frangula alnus - Faulbaum
Ilex aquifolium - Stechpalme
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera periclymenum - Waldgeißblatt
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa arvensis - Kriechende Rose
Rosa agrestis - Feld-Rose
Rosa canina - Hundrose
Rosa corymbifera - Busch-Rose
Salix aurita - Ohr-Weide
Salix caprea - Salweide
Salix cinerea - Grau-Weide

Salix purpurea - Purpur-Weide
Salix viminalis - Korb-Weide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Taxus baccata - Gemeine Eibe
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

H. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

In allen Baugebieten ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine durchgehende Bebauung mit einer Mindesthöhe von 6 m über Oberkante der Erschließungsstraße sowie die festgesetzten Lärmschutzwände zu errichten. Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Lärmschutzwände und Garagen sind ohne Abstand an das Hauptgebäude und an angrenzende Garagen anzubauen und mit einer Mindesthöhe von 6 m über Oberkante der Erschließungsstraße auszuführen.

Die durchgehende Bebauung mit Wohngebäuden, Garagen und festgesetzten Lärmschutzwänden innerhalb der einzelnen Baugebiete WA1 bis WA5 ist jeweils zeitgleich zu errichten.

Den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß den zeichnerischen Festsetzungen Lärmpegelbereiche zugeordnet:

Lärmpegelbereich III: L8-L9, L9-L10, L10-L11, L11-L12, L12-L13, L13-L14, L14-L15, L15-L16, L17-L20, L18-L19, L21-L24, L23-L24, L26-L27, L27-L28, L30-L31, L31-L32, L29-L32, L34-L35, L35-L36, L37-L38, L38-L39, L37-L40, L42-L43, L43-L44, L45-L46, L46-L47, L45-L48, L49-L50, L50-L51, L49-L52, L53-L54, L54-L55, L53-L56.

Lärmpegelbereich IV: L1-L2, L2-L15, L2-L3, L3-L14, L3-L4, L4-L13, L4-L5, L5-L12, L5-L6, L6-L7, L6-L11, L7-L8, L1-L16, L17-L18, L21-L22, L22-L23, L25-L26, L25-L28, L29-L30, L33-L34, L33-L36, L41-L42, L41-L44.

In den gekennzeichneten Bereichen sind die Außenbauteile schützbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109, Tabelle 8, mit den folgenden resultierenden Bauschalldämm-Maßen $R_{w,res}$ auszustatten:

Lärmpegelbereich II	erf. $R_{w,res} > 30$ dB
Lärmpegelbereich III	erf. $R_{w,res} > 35$ dB
Lärmpegelbereich IV	erf. $R_{w,res} > 40$ dB
Lärmpegelbereich V	erf. $R_{w,res} > 45$ dB
Lärmpegelbereich VI	erf. $R_{w,res} > 50$ dB

Fenster in zum Schlafen geeigneten Räumen und Kinderzimmer sind durch grundrissgestaltende Maßnahmen in den straßen- und damit lärmabgewandten Fassaden zu realisieren. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn in diesen Räumen Zimmern schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungen errichtet werden.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, wenn eine ausreichende abschirmende Wirkung durch bestehende Bebauung erreicht wird oder angrenzende Baugebiete zeitgleich realisiert werden. Ein schalltechnischer Nachweis ist zu erbringen.

I. Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauO NRW)

1. Dachform und -neigung zusammenhängender Baukörper

Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung und Hauptfirstrichtung auszuführen. Dächer von Anbauten und Nebengebäuden können auch mit abweichenden Dachformen ausgeführt werden.

2. Dach- und Fassadengestaltung zusammenhängender Baukörper

Für zusammenhängende Baukörper sind einheitliche Fassaden- und Dachmaterialien zu verwenden.

3. Trauf- und Firsthöhe zusammenhängender Baukörper

Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit gleicher Trauf- und Firsthöhe zu errichten.

4. Abgrabungen

Abgrabungen sind in dem von der Straßenverkehrsfläche abgewandten, rückwärtigen Gebäudebereich (Hauptgartenseite) zulässig, sofern sie 40% der Fassadenbreite nicht überschreiten. In den seitlichen Gebäudebereichen sind Abgrabungen bis zur Brüstungshöhe der Belichtungsfenster im Souterrain zulässig, sofern diese maximal 20% der zugehörigen Wandlänge einnehmen und vom Straßenraum aus nicht eingesehen werden können. Sonstige Abgrabungen sind unzulässig.

5. Dachaufbauten und -gauben

Dachaufbauten und -gauben sind - in der Dachebene gemessen - gegenüber der Hausfassade um mindestens 0,5 m und gegenüber des Dachfirstes um mindestens 1,2 m zurückzusetzen. Von der Außenkante der giebelseitigen Wand bleiben Dachaufbauten und -gauben mindestens 1,5 m zurück.

Die vordere Ansichtsfläche von Dachaufbauten und -gauben darf - senkrecht gemessen - eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Dachaufbauten und -gauben sind nur in einem Geschoss des Daches zulässig.

Hinweise

1. Altlasten

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so sind die Stadt Oberhausen (Tel. 0208/825 1) sowie das Staatliche Umweltamt Duisburg (Tel. 0203/3052 0) umgehend zu informieren.

2. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes für den räumlichen Geltungsbereich war negativ, mit Bauarbeiten darf begonnen werden. Nach den bisherigem Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind alle Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) 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. Rechtzeitige Information (etwa eine Woche vorher) unter den Durchwahl-nummern 825-2539 oder 825-2500 ist angebracht. Bohrungen sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist unverzüglich die Ordnungsbehörde (Tel. 825-1 oder Durchwahl 825-2538 bzw. 825-2500) zu informieren. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche

Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und die o.g. Ordnungsbehörde und / oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Tel. 0211/475 0) ist zu verständigen.

3. Denkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die untere Denkmalbehörde bei der Stadt Oberhausen oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Xanten unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu halten.

4. ausgehobene Oberböden

Die Verwertung von ausgehobenen Oberböden ist wegen der Überschreitung der Vorsorgewerte der BBodSchV nur im angrenzenden, gleichermaßen belasteten Gebiet zulässig. Da Nutzpflanzen bei niedrigen pH-Werten die im Boden vorhandenen Schwermetalle aufnehmen können, sind auf Flächen für den Nutzpflanzenanbau die pH-Werte auf Werte über 6,0 einzustellen und zu erhalten.

5. Lärmvorbelastung

Die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind durch Lärm vorbelastet.

6. Anbaubeschränkungszone

In einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (einschließlich Standstreifen) der Bundesautobahn (Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz) dürfen weder Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung auf die Autobahn angebracht oder aufgestellt werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) in der zurzeit geltenden Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58) in der zurzeit geltenden Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV.NRW.1994 S.666) in der zurzeit geltenden Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 07.03.1995 (GV. NRW. 1995 S.218) in der zurzeit geltenden Fassung

DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 1989-11 unter Berücksichtigung des Norm-Entwurfs DIN 4109-1, Ausgabe 2006-10