



Zeichenerklärung

Bestandsangaben

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- vermerkter Grenzpunkt
- unvermerkter Grenzpunkt
- Flurstücknummer
- Hausnummer
- Geschosszahl
- öffentliche Parkfläche
- private Einzelplätze
- Kanaldeckel
- Baum
- Unterirdische Festanlage (stilgelegt), mit Schutzstreifen (4 m)

Zaun
Hecke
Mauer

Wohngebäude
Sonstige Gebäude

Planzeichenerklärung
Festsetzungen gemäß BaUG und BauVO

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BaUG, § 11 des Baunormenverbuches - BauVO

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVO)
MU Urbane Gebiete (§ 6 BauVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des BaUG, § 22 des BauVO

Verkehrsfächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des BaUG

Planungen, Nutzungsänderungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 des BaUG

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
§ 9 Abs. 4 des BaUG

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 5 Nr. 21 des BaUG

Textliche Festsetzungen

A. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BaUG

B. Bauweise / Abstandsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 9 Abs. 1 Nr. 2 des BaUG

C. Gestalterische Maßnahmen
§ 9 Abs. 4 des BaUG i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 des BauO NRW

D. Anpflanzung sowie Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b des BaUG

2. Alle Dachflächen von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind extensiv mit angepasster Gras- und Staudenvegetation (z. B. Moos-Sedum-Begrünung, Sedum-Moos-Kraut-Begrünung, Sedum-Gras-Kraut-Begrünung) zu begrünen. Die Dachbegrünungen sind dauerhaft zu erhalten.

3. Alle Fassaden-, Wand- und/oder Mauerflächen der baulichen Anlagen im WA- und MU-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 des BaUG

Der Planbereich wird gemäß der schalltechnischen Stellungnahme des Bereichs Umweltschutz der Stadt Oberhausen vom 14.03.2019 Lärm- und Beurteilungsgebiete zugeordnet. Die Stellungnahme sowie die beiden für die Zuordnung der Lärm- und Beurteilungsgebiete maßgeblichen Karten 1 (Tag) und 2 (Nacht) sind als Anlage 1 der Begründung (inkl. Umweltbericht) zu entnehmen.

Die Umfassungsbauteile (Außenwände, Fenster, Dachflächen) müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die nachfolgend aufgeführten Luftschadstoffmengen R_{Luft} nach Tabelle 8 der DIN 4109 einhalten. (Korrekturen nach Tabelle 9 sind zu beachten):

Lärmgebiet	Möglicher Außenlärmpegel (dB(A))	Außenlärmpegel in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und Arbeitsräumen	Blitzschlag und ähnliches
I	≤ 55	≤ 30	≤ 30
II	≤ 60	≤ 35	≤ 35
III	≤ 65	≤ 40	≤ 40
IV	≤ 70	≤ 45	≤ 45
V	≤ 75	≤ 50	≤ 50

Alle Schlaf- und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer als 45 dB(A) besitzen (ab gelber Farbkennlinie in Lärmkarte -Nacht-, s. Anlage 1 der Begründung (inkl. Umweltbericht)), müssen zusätzlich mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung mit einer Luftwechselrate von 20 m³/h und Person versehen werden. Dabei ist zu gewährleisten, dass das geforderte Schalldämmmaß auch mit Lüftung einhalten wird und das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. R_{Au}) nicht beeinträchtigt wird.

Bei Außenräumen von Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben (auch in Kindertagesstätten) und Unterrichts- und Arbeitsräumen, die ausschließlich Fenster zu Fassaden größer als Lärmpegelbereich IV besitzen (ab gelber Farbkennlinie in Lärmkarte -Tag-, s. Anlage 1 der Begründung (inkl. Umweltbericht)), 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_{Au}) nicht beeinträchtigt wird.

Im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß Rd. Ent. 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 Lärmenschutzmaßnahmen 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 Innenräume auf andere Weise eingehalten werden, können die Anforderungen des zugeordneten Lärmpegelbereichs unterschritten werden.

Die DIN 4109 kann bei der Stadt Oberhausen, Bereich 5-4 Bauleitungen, Wohnungswesen, Denkmalschutz, Technisches Rathaus, Scharke, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009, während der Dienststunden eingesehen oder kostenpflichtig beim BauV-Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

Kennzeichnung
Bergbau (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 des BaUG)

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 des Berggesetzes vom 13.08.1980, zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808). Bei einer Bergbauarbeiten sind nachweislich besondere Schutzmaßnahmen erforderlich. Bauherren werden gebeten, Kontakt mit den zuständigen Bergwerkseigentümern aufzunehmen.

Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 21 des BaUG)

Das Plangebiet überschneidet sich mit den Altstandortflächen:

- H10.002 Henselestraße 9/11, Henselestraße 13, Westfälische Straße 6, (Altstandort einer Kfz-Werkstatt von 1982-1993 und Schlosserei von 1928-1982);
- H10.050 Vikarierstraße 13 und südlich angrenzende Flurstücke, (Altstandort einer Altbauherstellung von 1987-1993);
- H10.014 Kirchstraße 3, (Altstandort einer chemischen Reinigung von 1976-1977, möglicherweise bereits ab 1972);
- H10.048 Gildenstraße 16 / Kirchstraße 20, (Altstandort einer chemischen Reinigung von 1989-2013).

(Siehe auch Hinweis Nr. 7).

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

Hinweise

1. Bodendenkmäler
Das Plangebiet umfasst in wesentlichen Teilen den historischen Ortskern von Osterfeld. Dieser Ort orientiert sich an der Bottroper Straße im Süden und dehnte sich nach Norden entlang der heutigen Straßen Gildenstraße, Henselestraße und Vikarierstraße aus. Die nördliche Grenze der historischen Altstadt liegt in Höhe der Henselestraße.

Es ist davon auszugehen, dass im Untersuchungsraum Relikte der historischen Entwicklung von Osterfeld erhalten sind. Dazu gehören Gebäudefundamente, Keller, Brunnen, Gruben aller Art, Mauerfundamente, Öfen, Viege- und Platzfundamente, Siedlungsreste, Bestattungen sowie deren entworfenen Funde.

Bei öffentlichen Planungen sind die Belange des Bodendenkmalschutzes nach § 1 Abs. 1 des Bodendenkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) angemessen zu berücksichtigen. Die Gemeinden haben nach § 11 des DSchG NRW die Sicherung des Bodendenkmals bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Diese Vorschriften gelten seit der Änderung des Bodendenkmalschutzgesetzes vom Juli 2013 unabhängig von der Eintragung in die Denkmalliste auch für nur vermutete Bodendenkmäler (§ 3 Abs. 1 Satz 4 des DSchG NRW).

Anträge zu zukünftigen Abbruch- und Neubaumaßnahmen im Plangebiet sind über die Untere Denkmalbehörde bei der Stadt Oberhausen dem Fachamt zur Benehmensstellung (§ 21 Abs. 4 des DSchG NRW) vorzulegen.

Gemäß § 29 Abs. 1 des DSchG NRW hat auch derjenige, der ein „vermutetes“ Bodendenkmal erfindet oder beseitigt, die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation gemäß einer Erlaubnis nach § 13 des DSchG sicherzustellen und die Kosten dafür zu tragen. Die §§ 3, 4 und 9 des DSchG NRW bleiben hiervon unberührt.

2. Umgebungsschutz Baudenkmäler
Auch bei Veränderungen (einschließlich Beseitigung) in der Umgebung von Baudenkmälern oder ortsfesten Bodendenkmälern kann eine Erlaubnis durch die Untere Denkmalbehörde notwendig sein. Nähere Auskünfte erteilt die Untere Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen oder das LVr-AMt für Denkmalpflege in Rheinland, Postfach 2140, 50550 Pulheim.

3. Prüfung des Denkmalswerts von Gebäuden
Die Gebäude an der Vikarierstraße 2 und Kirchstraße 20 werden zurzeit hinsichtlich des Denkmalswerts geprüft.

4. Kampffeldturfunde
Sollte bei Veränderungen der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampffeldturfunde aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampffeldturfunden nicht völlig auszuschließen ist. Weist der Erdauhob außergewöhnliche Verfallungen auf oder werden wertvolle Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampffeldturfundeinspektorat oder der Feuerwehr bzw. die Polizei zu verständigen.

5. Bodenbelastungen
Die naturharmen Oberflächen können mit Schadstoffen oberhalb der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung belastet sein. Externe Verunreinigungen sind daher nur eingeschränkt möglich. Die Schadstoffbelastungen jedoch unter den Gefährdungsschwellen liegen, sind keine Maßnahmen zur Gefährdungsbeseitigung erforderlich. Zu Empfehlungen hinsichtlich Vorsorgemaßnahmen erteilt die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen Auskunft.

6. Schutzmaßnahmen gegen Stau- und Grundwasser
Bei der Errichtung von unterirdischen Gebäuden ist die Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen gegen Stau- und Grundwasser zu prüfen. Dabei ist zu beachten, dass nach den Bestimmungen der Umweltschutzverordnung der Stadt Oberhausen kein Drainagewasser in die städtische Kanalisation eingeleitet werden darf.

7. Bodenuntersuchungen innerhalb der Altlastenfläche
Für alle gekennzeichneten Altstandortflächen sind aufgrund der vorliegenden Hinweise auf einen unangehörigen Umgang mit umweltschädlichen Stoffen bzw. dem Einsatz von chlorierten Kohlenwasserstoffhaltigen Reinigungsmitteln gezielte Bodenuntersuchungen innerhalb der Altlastenfläche erforderlich.

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BaUG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034); Baunormenverbuch (BauVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); Planzeichenerklärung (PlanZ) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); § 86 Landesbaugesetz (LandesBaUGewO) vom 01.02.2000 (GV. NRW. 2000 S. 250); zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV. NRW. 2016 S. 1162); Landeswassergesetz (LandesWaG) vom 08.07.2016 (GV. NRW. 2016 S. 559); DIN 4109: Ausgabe 11/1989 inkl. Berichtigungen und Beblätter in den aktuellen Fassungen; DIN 18005-1: Ausgabe 07/2002; DIN 18005-1: Ausgabe 05/1987.

BEBAUUNGSPLAN NR. 672 D

Gildenstraße / Vikarierstraße

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, 26.03.2018

Der Oberbürgermeister
IV.

Beigeordnete

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der richtigen Darstellung des gegenwärtigen örtlichen Zustandes wird bescheinigt.

Oberhausen, 26.03.2018

Bereichsleiter Bauleitungen, Wohnungswesen, Denkmalschutz

Für die städtebauliche Planung.

Oberhausen, 26.03.2018

Bereichsleiter Regional-, Stadt- und Quartiersplanung

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Oberhausen, 26.03.2018

Bereichsleiter Bauleitungen, Wohnungswesen, Denkmalschutz

Die als Anlage 1 der Begründung beigefügten Karten 1 - Lärmpegelbereich - und 2 - Beurteilungsgebiete - (s. auch textliche Festsetzung E) sind Bestandteil dieses Bebauungsplans Nr. 672 D.

Oberhausen, 07.05.2018

Der Oberbürgermeister
IA.

Beigeordnete

Dieser Bebauungsplanwurf hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 25.05.2018 bis 25.06.2018 öffentlich ausgestellt.

Oberhausen, 02.07.2018

Der Oberbürgermeister
IV.

Beigeordnete

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch den Rat der Stadt am 24.05.2018 als Sitzung beschlossen worden.

Oberhausen, 21.03.2018

Der Oberbürgermeister
IA.

Beigeordnete

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch den Rat der Stadt vom 24.05.2018 gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches am 25.05.2018 gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan ab dem 25.05.2018 im Bereich 5-4 Bauleitungen, Wohnungswesen, Denkmalschutz, Technisches Rathaus, Scharke, Bahnhofstraße 66, Zimmer Nr. A 004, während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oberhausen, 15.10.2018

Der Oberbürgermeister
IV.

Beigeordnete

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 24.05.2018 ist am 25.05.2018 gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan ab dem 25.05.2018 im Bereich 5-4 Bauleitungen, Wohnungswesen, Denkmalschutz, Technisches Rathaus, Scharke, Bahnhofstraße 66, Zimmer Nr. A 004, während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oberhausen, 15.10.2018

Der Oberbürgermeister
IV.

Beigeordnete