

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 672 D -Gildenstraße / Vikariestraße-

A. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Im gesamten Plangebiet sind die sonst nach § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
2. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1-3) sind die sonst nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
3. In den Urbanen Gebieten (MU 1-7) sind die sonst nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Sexshops nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 5 i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO)
4. In den Urbanen Gebieten (MU 1-7) sind die als sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO geltenden Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, sowie Lotterie- und Wettannahmestellen nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 5 i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO)
5. In den Urbanen Gebieten (MU 1-7) sind die sonst nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
6. In den Urbanen Gebieten MU 1, 3, 4 und 6 sind im Erdgeschoss der Gebäude an den Straßenseiten Wohnnutzungen nicht zulässig.
(§ 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

B. Bauweise / Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt in allen Allgemeinen Wohngebieten (WA 1-3) und Urbanen Gebieten (MU 1-7) 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)

1. 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.
2. 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

3. Ausleger von Werbeanlagen sind abweichend von der textlichen Festsetzung C 1 ab dem 1. Obergeschoss zulässig und dürfen folgende Maße nicht überschreiten:
 - maximale Tiefe: 0,80 m
 - maximale Höhe: 2,50 m
4. Flächige Abdeckungen von Schaufenstern durch Folien, Plakatierungen, Anstrich oder ähnliches, die mehr als 1/3 der Fensterfläche beanspruchen, sind unzulässig.
5. 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)

1. Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und im MU7-Gebiet durch zeichnerische Festsetzung markierten Bäume sind mit jeweils einer mindestens 6 m² großen Baumscheibe dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind am gleichen Standort, bei Straßenausbaumaßnahmen auch in räumlicher Nähe, zu ersetzen. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern, Gräsern oder Stauden flächig zu begrünen.
2. 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.
3. Alle Fassaden-, Wand- und/oder Mauerflächen der baulichen Anlagen im WA- und MU-Gebiet sind 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 14.03.2018 Lärm- und Beurteilungspegelbereiche zugeordnet. Die Stellungnahme sowie die beiden für die Zuordnung der Lärm- und Beurteilungspegelbereiche 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 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. erf. $R'_{w,res}$ 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 (ab gelber Farbkennung in Lärmkarte -Nacht-, s. Anlage 1 der Begründung (inkl. Umweltbericht)), 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 von Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten (auch in Kindertagesstätten) und Unterrichtsräumen, die ausschließlich Fenster zu Fassaden größer/gleich dem Lärmpegelbereich IV besitzen (ab gelber Farbkennung in Lärmkarte -Tag-, s. Anlage 1 der Begründung (inkl. Umweltbericht)), sind ebenfalls schalldämmte 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.

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 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.

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, zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808). Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bauherren werden gebeten Kontakt mit den zuständigen Bergwerkseigentümern aufzunehmen.

Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Das Plangebiet überschneidet sich mit den Altstandortflächen

- H10.002 Henselstraße 9/11, Heinestraße 13, Westfälische Straße 6, (Altstandort einer Kfz-Werkstatt von 1982-1993 und Schlosserei von 1928-1982);
- H10.050 Vikariestraße 13 und südlich angrenzende Flurstücke, (Altstandort einer Altmöbelaufbereitung 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).

Signatur

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, Heinestraße und Vikariestraße aus. Die nördliche Grenze der historischen Altstadt liegt in Höhe der Henselstraße.

Es ist davon auszugehen, dass im Untersuchungsraum Relikte der historischen Entwicklung von Osterfeld erhalten sind. Dazu gehören Gebäudefundamente, Keller, Brunnen, Gruben aller Art, Mauerfundamente, Gräben, Wege- und Platzpflasterungen, Siedlungsschichten, Bestattungen (bei St. Pankratius) sowie die darin enthaltenen Funde.

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

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

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

2. Umgebungsschutz Baudenkmäler

Auch bei Veränderungen (einschließlich Beseitigung) in der engeren 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 im Rheinland, Postfach 2140, 50250 Pulheim.

3. Prüfung des Denkmalwerts von Gebäuden

Die Gebäude an der Vikariestraße 2 und Kirchstraße 20 werden zurzeit hinsichtlich des Denkmalwerts geprüft.

4. Kampfmittelfunde

Sollte bei Veränderungen der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelfunde aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig auszuschließen ist. Weist der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. die Polizei zu verständigen.

5. Bodenbelastungen

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.

6. Schutzmaßnahmen gegen Stau- und Grundwasser

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

7. Bodenuntersuchungen von Flächen mit Bodenbelastungsverdacht

Für alle gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen können aufgrund der vorliegenden Hinweise auf den Umgang mit umweltrelevanten Stoffen bzw. den Einsatz von chlorkohlenwasserstoffhaltigen Reinigungsmitteln bei nachgeordneten Verfahren weitere Untersuchungen erforderlich sein.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634); Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786); Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); § 86 Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. 2000, S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV. NRW. 2016, S. 1162); Landeswassergesetz NW (LWG) vom 08.07.2016 (GV. NRW. 2016, S. 559); DIN 4109: Ausgabe 11`1989 inkl. Berichtigungen und Beiblätter in den aktuellen Fassungen; DIN 18005-1: Ausgabe 07`2002; DIN 18005-1 Beiblatt 1: Ausgabe 05`1987.