

**Planzeichenerklärung**

**Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO**

**Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

**Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

**Zeichenerklärung Bestandsangaben**

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsartengrenze
- o vermarkter Grenzpunkt
- unvermarkter Grenzpunkt
- 43 Flurstücksnummer
- 24 Hausnummer
- II Geschosshöhe
- ⊕ öffentliche Parkfläche
- EP private Einstellplätze
- ⊙ Kanaldeckel
- ⊙ Baum
- Zaun
- Hecke
- Mauer
- Wohngebäude
- Sonstige Gebäude

**Hinweise**

**Bodendenkmal**

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) wird hingewiesen. Beim Auftreten archaischer Bodenfindungen ist die Untere Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Xanten unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

**Kampfmittelfunde**

Sollte bei Veränderungen der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelfunde aufkommen, sind die vorgesehenen Bauverfahren 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.

**Textliche Festsetzungen**

**A. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 BauNVO)

**Mischgebiet (MI)**

1. Im MI sind die sonst nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Im MI sind die sonst nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
3. Im MI sind die als Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO geltenden Sex-Shops/Erotikfachgeschäfte nicht zulässig.
4. Im MI sind die als sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO geltenden Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, sowie Lotterien- und Wetannahmestellen nicht zulässig.
5. Im MI sind Gartenbaubetriebe nur ausnahmsweise zulässig, insofern sie sonst zu erwartende verkehrliche Auswirkungen nicht aufweisen, wenn sie als Gebäudeteil der Klimaanpassung, dem Klimaschutz, der Erzeugung regenerativer Energie für das Vorhaben, dessen Teil sie sind, dienen oder Bestandteil der technischen Anlage von Gebäuden sind.
6. Im MI sind Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie elektrisch betriebene Fahrzeuge oder Fahrzeuge mit Antriebssystemen auf Grundlage von Betriebsmitteln, die durch regenerative Energie erzeugt wurden, versorgen. Fossile Energieträger dürfen nicht zum Sortiment dieser Tankstellen gehören.

**Allgemeines Wohngebiet (WA)**

7. Im WA sind die sonst nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe sowie die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

**B. Immissionsschutz**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Dem Plangebiet werden gemäß der Schalltechnischen Stellungnahme des Bereiches Umweltschutz der Stadt Oberhausen vom 01.02.2018 Lärm- und Beurteilungspegelbereiche zugeordnet. Die Stellungnahme sowie die Abgrenzung der Pegelbereiche sind den Karten 1 (Tag) und 2 (Nacht) (Maßstab 1:500) in der Anlage 1 der Begründung (einschließlich Umweltbericht) 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  $R_{w,ext}$  nach Tabelle 6 der DIN 4109 einhalten (Korrekturen nach Tabelle 9 sind zu beachten):

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- u.ä.	Büroräume u.ä.
		mod. erf. $R_{w,ext}$ des Außenbauteils in dB	
II	bis 55	30	—
III	56-60	30	30
IV	61-65	35	30
V	66-70	40	35
	71-75	45	40

$R_{w,ext}$  = bereinigtes Schalldämmmaß nach DIN ISO 140 des gesamten Außenbauteils (Wand + Fenster + Rollläden + Lüftung u. ä.)

Alle Schlaf- und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer als 45 dB(A) besitzen (ab gelber Farbkennung in Lärmkarte -Nacht-, siehe Anlage 1 der Begründung (inkl. Umweltbericht)), müssen zusätzlich mit einer schalldämmenden 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.  $R_{w,ext}$ ) nicht beeinträchtigt wird.

Bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten (auch in Kindertagesstätten) und Unterrichts- und Unterrichtsflächen, die ausschließlich Fenster zu Fassaden größer/gleich dem Lärmpegelbereich IV besitzen (ab gelber Farbkennung in Lärmkarte -Tag-, siehe Anlage 1 der Begründung (inkl. Umweltbericht)), sind ebenfalls schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 m³/h und Person garantieren. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf.  $R_{w,ext}$ ) nicht beeinträchtigt wird.

Im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß Runderlass 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 - Bauleitplanung, Wohnungswesen, Denkmalschutz - Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009, während der Dienststunden eingesehen oder kostengünstig beim Beuth Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

**Kennzeichnung**

**Bergbau**  
(gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Das gesamte Plangebiet gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980 (BGBl. I S.1310). Bei der Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bauherren werden gebeten, Kontakt mit den zuständigen Bergwerksbehörden aufzunehmen.

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.11.2017 (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); Landeswassergesetz NW (LWG) vom 08.07.2016 (GV. NRW, 2016, S. 559); DIN 4109: Ausgabe 11/1989 inkl. Berichtigungen und Beilblätter in den aktuellen Fassungen; DIN 18005-1: Ausgabe 07/2002; DIN 18005-1 Beiblatt 1: Ausgabe 05/1987.

Am 07.09.2015 hat der Hauptausschuss der Stadt Oberhausen im Rahmen einer Dringlichkeitsentscheidung gemäß § 60 Absatz 1 Satz 1 Gemeindeordnung NRW (GO NRW) die Aufstellung dieses Bebauungsplans gemäß § 2 Absatz 1 BauGB beschlossen.

Oberhausen, 06. FEB. 2018  
Der Oberbürgermeister  
I.V.  
*[Signature]*  
Beigeordnete

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

Oberhausen, 06. FEB. 2018  
Bereichsleiter Geodaten, Vermessung und Kataster  
*[Signature]*  
Bereichsleiter Geodaten, Vermessung und Kataster

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Oberhausen, 06.02.2018  
Bereichsleiter Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz  
*[Signature]*  
Bereichsleiter Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz

Die Offenlegung dieses Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt am 19. MRZ. 2018 beschlossen.

Oberhausen, 19. MRZ. 2018  
Der Oberbürgermeister  
I.V.  
*[Signature]*  
Beigeordnete

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

Oberhausen, 27.05.2018  
Der Oberbürgermeister  
*[Signature]*  
Der Oberbürgermeister

Angefertigt:  
Oberhausen, 06.02.2018

*[Signature]*  
Beigeordnete  
Bereichsleiter Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz

Für die städtebauliche Planung:  
Oberhausen, 22.02.2018

*[Signature]*  
Bereichsleiter Regional-, Stadt- und Quartiersplanung

Die als Anlage 1 der Begründung beigefügten Karten 1 - Lärmpegelbereiche - und 2 - Beurteilungspegel - vom 01.02.2018 (siehe auch textliche Festsetzung B) sind Bestandteil dieses Bebauungsplans Nr. 729.

Oberhausen, 06. FEB. 2018  
Der Oberbürgermeister  
I.A.  
*[Signature]*  
Bereichsleiter Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz

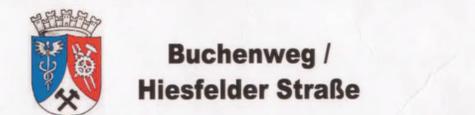
Dieser Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 24.04.2018 bis 25.05.2018 öffentlich ausliegen.

Oberhausen, 04.06.2018  
Der Oberbürgermeister  
I.A.  
*[Signature]*  
Stv. Bereichsleiter Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 24.05.2018 ist am 15.10.2018 gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan ab dem 15.10.2018 im Bereich 5-4 Bauleitplanung, Wohnungswesen, Denkmalschutz, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer Nr. A 004, während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oberhausen, 15.10.2018  
Der Oberbürgermeister  
*[Signature]*  
Der Oberbürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN NR. 729**



**Buchenweg / Hiesfelder Straße**

**Stadtgemeinde Oberhausen**

**Gemarkung Sterkrade-Nord**

**Maßstab 1:500**

**1. AUSFERTIGUNG**