



Textliche Festsetzungen

- A. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Im gesamten Plangebiet sind die sonst nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein und die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
 - Im gesamten Plangebiet sind die sonst nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO allgemein und die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
 - Im Mischgebiet sind die sonst nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Sexshops nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 5 i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO)
 - Im Mischgebiet sind die als sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO geltenden Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen speziellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, sowie Lotterien- und Wettannahmestellen nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 5 i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO)
 - Im Mischgebiet sind die sonst nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungstätten nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)
 - Im Mischgebiet sind die sonst nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

B. Gestalterische Maßnahmen

- (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 66 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 BauO NRW)
- Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Sie sind ausschließlich in waagrechtlicher Form und nur im Erdgeschossbereich und in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses (Abstand zur Brüstung des 1. OG: mindestens 20 cm) zulässig.
 - Die Größe der Werbeanlage darf folgende Maße nicht überschreiten:
 - maximale Höhe: 0,80 m
 - maximale Schriftgröße: 0,50 m
 - maximale Tiefe: 0,25 m
 - maximale Breite: Länge der Fensterfront im Erdgeschoss des zur Werbeanlage gehörenden Geschosses
 - Die Größe der Ausleger von Werbeanlagen dürfen folgende Maße nicht überschreiten:
 - maximale Tiefe: 0,80 m
 - maximale Höhe: 2,50 m
 - Flächige Abdeckungen von Schaufenstern durch Folien, Plakaterungen, Anstrich oder ähnliches, die mehr als 1/3 der Fensterfläche beanspruchen, sind unzulässig.
 - Werbeanlagen und Hinweisschilder mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

C. Anpflanzung sowie Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen wurden 28 Laubbaumhochstämme mit einem Mindeststammumfang von 18-18 cm geplatzt. Die Baumscheiben wurden durch geeignete Maßnahmen vor oberflächenverdrängenden geschützten und teilweise mit bodendeckenden Gehölzen bzw. Stauden bepflanzt. Bäume und Bepflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.
 - Alle Dachflächen von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind intensiv 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.
 - Alle Fassaden-, Wand- und/oder Mauerflächen der baulichen Anlagen im WA- und MI-Gebiet sind bis zu 1/3 mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

D. Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Dem Plangebiet werden gemäß der schalltechnischen Stellungnahme des Bereichs Umweltschutz der Stadt Oberhausen vom 11.08.2017 Lärmpegelbereiche zugeordnet. Die für die Zuordnung der Lärmpegelbereiche maßgeblichen Karten 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 9 der DIN 4109 einhalten. (Korrekturen nach Tabelle 9 sind zu beachten):

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Außenlärmsäume in Wohnungen, Übernachtungsstätten, Unternehmerräumen und ähnliches Mind. erf. R _{w,ext} des Außenbauteils in dB	Büro- und ähnliche Räume Mind. erf. R _{w,ext} des Außenbauteils in dB
I	≤ 55	30	30
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

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

Alle Schlaf- und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer als 45 dB(A) besitzen (ab gelber Farbkennzeichnung 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,ext}) nicht beeinträchtigt wird.

Bei Außenlärmsäumen von Wohnungen, Übernachtungsstätten in Beherbergungsstätten (auch in Kindertagesstätten) und Unternehmerräumen, die ausschließlich Fenster zu Fassaden großflächig dem Lärmpegelbereich IV besitzen 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,ext}) nicht beeinträchtigt wird.

Im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß Rd. Erf. 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 Lärmchutzmaßnahmen 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.

Kennezeichnung

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. Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bauherren werden gebeten Kontakt mit den zuständigen Bergwerksgebietsaufsehern aufzunehmen.

Hinweise

- Bodendenkmal**
Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodendenkmale ist die Untere Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen oder das Sachverständigenamt für Bodendenkmalpflege, Augustusplatz 3 + 5 in 46509 Xanten unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
- Kampfmittelkunde**
Sollte bei Veränderungen der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelkunde aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig auszuschließen ist. Weist der Erdausgrab außerordentliche Verfestigungen auf oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. die Polizei zu verständigen.
- Bodenbelastungen**
Die naturnahen Oberflächen 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.
- Grundwasserbelastungen**
Eine Grundwasserbeeinträchtigung durch benachbarte Altablagungen und Altstandorte ist nicht auszuschließen. Vor einer Grundwassernutzung sollte daher die Eignung des Wassers für den jeweiligen Verwendungszweck geprüft werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I. S. 2808); Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057); Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 85), 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. 259), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV. NRW. 2016, S. 1162); Landeswassergesetz NW (LWG) vom 08.07.2016 (GV. NRW. 2016, S. 259); DIN 4109: Ausgabe 11/1989 inkl. Berichtigungen und Bestätsen in den aktuellen Fassungen; DIN 18005-1: Ausgabe 07/2002; DIN 18005-1 Beibatt 1: Ausgabe 05/1987.

Planzeichenerklärung

- Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO**
Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - MI** Mischgebiete (§ 9 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- g** Geschlossene Bauweise

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

- g** Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- g** Straßenbegrenzungslinie

Offentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberechtigter Bereich

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- G, F, L** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- g** Flächen für Versorgungsanlagen
- g** Elektrizität

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- g** Erhaltung Bäume

Sonstige Planzeichen

- g** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- g** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 18 Abs. 5 BauNVO)

Zeichenerklärung
Bestandsangaben

- g** Flurgrenze
- g** Flurstücksgrenze
- g** Nutzungsgrenze
- g** vermarkter Grenzpunkt
- g** unmarkter Grenzpunkt
- 43** Flurstücksnummer
- 24** Hausnummer
- II** Geschosszahl
- EP** öffentliche Parkfläche
- g** private Einstellplätze
- g** Kanandeckel
- g** Baum
- g** Zaun
- g** Hecke
- g** Mauer
- g** Wohngebäude
- g** Sonstige Gebäude

BEBAUUNGSPLAN NR. 672 B

Bottroper Straße / Vestische Straße

Stadtgemeinde Oberhausen

Gemarkung Osterfeld
Maßstab 1:500

1. AUSFERTIGUNG

Am 17.10.2017 hat der Rat der Stadt gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Oberhausen, 18.08.2017
Der Oberbürgermeister
I.V.

Beigeordnete
Bereichsleiter Geodaten, Vermessung und Kataster

Angefertigt:
Oberhausen, 18.08.2017

Beigeordnete
Bereichsleiter Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz
FB 5-1-20 - Verbindliche Bauleitplanung -

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

Oberhausen, 18.08.2017

Beigeordnete
Bereichsleiter Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz

Für die städtebauliche Planung:
Oberhausen, 18.08.2017

Beigeordnete
Bereichsleiter Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Oberhausen, 18.08.2017

Beigeordnete
Bereichsleiter Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz

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

Beigeordnete
Bereichsleiter Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz

Die Offenlegung dieses Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt am 25.03.2017 beschlossen.

Oberhausen, 09.10.2017

Beigeordnete
Bereichsleiter Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz

Dieser Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 13.10.2017 bis 13.11.2017 öffentlich ausliegen.

Beigeordnete
Bereichsleiter Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch den Rat der Stadt am 18.12.2017 als Sitzung beschlossen worden.

Oberhausen, 15.12.2017

Beigeordnete
Bereichsleiter Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 18.12.2017 ist am 15.01.2018 gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan ab dem 15.01.2018 im Bereich 5-4 Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer Nr. A 004, während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Beigeordnete
Bereichsleiter Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz