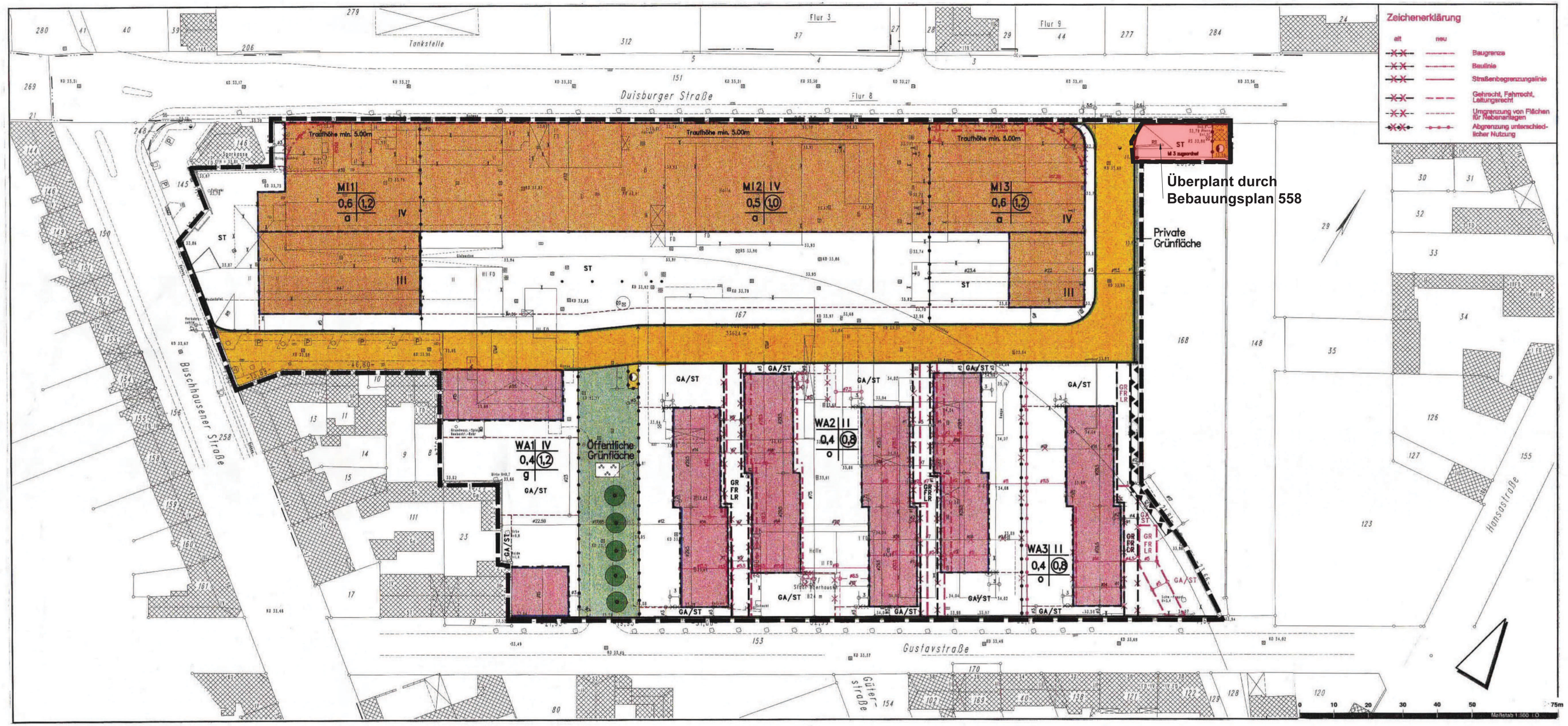

1. Der Rat der Stadt Oberhausen hat am 16.03.1998 auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren gemäß § 12 des Baugesetzbuches i.d. F. vom 27.08.1997 beschlossen.

Oberhausen, den 26.3.1999

Der Oberbürgermeister
i.A.

~~Beigeordnete~~
Dezernent

2. Für den Planentwurf

Essen, den 26.3.1999

atelier stadt & haus

Stadtplaner

3. Angefertigt:

Oberhausen, den 26.3.1999

Ö.b.V.I.

4. Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des gegenwärtigen, örtlichen Zustandes sowie die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Oberhausen, den 26.3.1999

Ö.b.V.I.

5. Die Offenlegung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 vom Rat der Stadt am 03.05.1999 beschlossen.

Oberhausen, den 17.05.1999

Der Oberbürgermeister
i.A.

~~Beigeordnete~~
~~Dezernent~~
Dezernent

6. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 in der Zeit vom 27.05.1999 bis 28.06.1999 öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, den 29.06.1999

Der Oberbürgermeister
i.A.

Bereichsleiter
Stadtplanung

7. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 durch den Rat der Stadt am 28.02.2000 als Satzung beschlossen worden, einschließlich der violett eingetragenen Änderungen, die auf Grund von Anregungen während der Offenlegung erfolgt sind.

Oberhausen, den 29.02. 2000

Der Oberbürgermeister

Drescher

8. Der Satzungsbeschluß des Rates vom 28.02.2000 gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches ist am 03.04.2000 gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 mit dem Hinweis, daß der vorstehende Bebauungsplan ab dem 04.04.2000 im Rathaus Oberhausen, Dezernat 5, Bereich Stadtplanung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Oberhausen, den 04.04.2000

Der Oberbürgermeister

Drescher

9. **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I, S 2141) in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132) und der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz vom 14.05.1990 (BGBl. I, S. 880)
§86 Bauordnung für das Land Nordrhein – Westfalen Landesbauordnung (BauONW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.04.1995 (GV NW 1995, S. 218)

Textliche Festsetzungen

A Bebauungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Mischgebiete (MI)
(gem. § 6 BauNVO)

In den festgesetzten Mischgebieten sind die sonst allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

In den festgesetzten Mischgebieten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 6 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Allgemeine Wohngebiete (WA)
(gem. § 4 BauNVO)

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2. Abweichende Bauweise
(gem. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In den Baugebieten, für die eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt wird, sind Gebäude entlang der Duisburger Straße grundsätzlich in geschlossener Bauweise zu errichten. Ausnahmsweise kann eine Abweichung von der geschlossenen Bauweise erfolgen, wenn folgende Bedingungen eingehalten werden:

- Entlang der Duisburger Straße darf die geschlossene Gebäudefront jeweils nicht um mehr als 6,0 m (maximal 3,0 m zur jeweiligen Grundstücksgrenze) unterbrochen werden.
- Erfolgt eine Unterbrechung der Gebäudefront, so ist im Bereich der so entlang der Duisburger Straße entstehenden Lücke eine begrünte Lärmschutzwand von mindestens 3,0 m Höhe zu errichten.
- Erfolgt eine Unterbrechung der Gebäudefront, so ist von der Duisburger Straße aus in einer Tiefe von 16 m eine verringerte Tiefe der Abstandsflächen von mindestens 3,0 m zulässig.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO Nebenanlagen sowie Garagen, Carports und Stellplätze ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür besonders festgesetzten Flächen zulässig.

4. Geh-, Fahr und Leitungsrecht
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Flächen mit den Bezeichnungen „GR", „FR" sowie „LR" sind mit einem Gehrecht (GR) zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht (FR) zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht (LR) zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

5. Immissionsschutz
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Aktiver Lärmschutz

5.1.1 Auf der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionschutzrechtes mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwand" ist entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Höhe der Lärmschutzwand über der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der westlich angrenzend geplanten Reihenhäuser muß mindestens 5,0 m betragen.

5.1.2 In den mit XXXX gekennzeichneten Bereichen ist als Fortsetzung der straßenseitigen Gebäudefront in einer Tiefe von mindestens 3,0 m hinter der rückwärtigen Gebäudefront ein Schallschutzschirm von mindestens 1,70 m zu realisieren. Die Anforderung wird durch die entsprechende Stellung von Garagen ebenfalls erfüllt.

5.2 Passiver Lärmschutz

Bei Errichtung von Gebäuden sind Maßnahmen des passiven Lärmschutzes durchzuführen:

Für die konkreten Baugenehmigungsverfahren ist ein vereinfachter Nachweis des notwendigen baulichen Schallschutzes auf der Grundlage der in der gutachterlichen schalltechnischen Untersuchung vom 13.01.1999 (siehe Anlage zur Begründung) angegebenen Lärmpegelbereiche (Anlage 1 zum Gutachten) zulässig.
Die notwendigen Schalldämmungen der Außenbauteile können anhand dieser Lärmpegelbereiche aus der folgend aufgeführten Tabellen der DIN 4109 entnommen werden:

Lärmpegelbereiche	Beurteilungspegel L_r	erforderliche Schalldämmaße $R_{w'erf}$ Wand/ Dach		Fenster / Tür	
		Wohnen	Büro	Wohnen	Büro
	dB(A)	dB	dB	dB	dB
I	bis 52	35	-	25 (1)	-
II	53-57	35	35	25 (1)	25 (1)
III	58-62	40	35	30 (2)	25 (1)
IV	63-67	45	40	35 (3)	30 (2)
V	68-72	50	45	40 (4)	35 (3)
VI	73-77	55	50	45 (5)	40 (4)
VII	>77	Einzelfallbetrachtung			

Anm.: In Klammern sind die entsprechenden Fensterschallschutzklassen angegeben.

Im Rahmen der konkreten Einzelgenehmigungsverfahren bleibt alternativ dazu die Möglichkeit eines detaillierten Nachweises ausreichender Schalldämmungen der Außenbauteile auf der Grundlage der DIN 4109 unbenommen.

In allen Gebäuden ist für Schlaf- und Kinderzimmer eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 m³ / h pro Person unter Beibehaltung des erforderlichen bewerteten Schalldämmmaßes garantieren.

In den Lärmpegelbereichen V und VI sind bei Gebäuden, die Wohnzwecken dienen, schallschützende Grundrißanordnungen vorzusehen.

Die wärmeschutztechnischen Anforderungen aufgrund der Wärmeschutzverordnung bleiben hiervon unberührt.

5.3 Nutzungsbeschränkung

Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 3 sind Aufenthaltsräume innerhalb des Dachgeschosses nicht zulässig. Ausnahmsweise können Aufenthaltsräume zugelassen werden, wenn sich auf den nördlichen und östlichen Dachseiten keine Fenster befinden und eine ausreichende Lüftung und Belichtung der Dachgeschoßräume gewährleistet ist.

B. Gestalterische Festsetzungen
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauONW)

In den festgesetzten Baugebieten erfolgen die nachstehenden gestalterischen Festsetzungen:

1. Gestaltung der Gebäude

Die Fassaden der Gebäude sind grundsätzlich als Putz-, Verblend- oder Sichtmauerwerk als Hauptmaterialien auszuführen. Ausnahmen sind unter der Voraussetzung zulässig, daß städtebaulich zusammenhängende Baugruppen (z. B. Hausgruppen oder Bauzeilen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen) einheitlich mit anderen Materialien ausgeführt werden. Andersartige Fassadenteile sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch unterordnen. Für die Reihenhäuser sind einheitlich Fassaden- und Dachmaterialien zu verwenden, soweit sie zusammenhängende Hauptbaukörper bilden.

2. Dächer

Für die Hauptbaukörper sind in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 45° zulässig. Eingeschossige Anbauten, Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.

3. Abfallbehälter

In den Baugebieten sind die Standplätze von Abfallbehältern so zu gestalten, daß sie durch eine dreiseitige Umgrenzung von den Straßenverkehrsflächen her nicht eingesehen werden können. Zulässig ist eine Hecken- oder Strauchpflanzung oder eine Mauer im Material des Hauptbaukörpers.

4. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als lebende freiwachsende oder geschnittene Hecken aus heimischen Arten zulässig. Begleitend zu Heckenpflanzungen sind Maschendrahtzäune bis zu 1,2 m Höhe zulässig. Von dieser Festsetzung sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,5 m ausgenommen.

Bauliche Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes (wie z. B. Mauern, Flechtzäune u. ä.) sind nur in Terrassenbereichen, die unmittelbar an das Gebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von max. 3,5 m und einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Hiervon ausgenommen sind die nach anderen Festsetzungen gegebenenfalls notwendigen Lärmschutzwände entlang der Duisburger Straße sowie der östlichen Geltungsbereichsgrenze (siehe auch textliche Festsetzung 5.1).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB - , §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 bis 21 BauNVO)

- z.B. (0,8) — Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. 0,4 — Grundflächenzahl
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

- o — Offene Bauweise
- g — Geschlossene Bauweise
- a — Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen Nr. 2)
- Baulinie
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 5 Abs. 2 Nr.4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr.12,14 BauGB)

Zweckbestimmung:

- Elektrizität

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr.5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

- Parkanlage
- Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr.20, 25 BauGB)

- Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

- GA — Garagen
- ST — Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB) (siehe textliche Festsetzungen Nr.4)
- GR — Gehrecht
- FR — Fahrrecht
- LR — Leitungsrecht
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB) (siehe textliche Festsetzung Nr.5.1.1)
- XXXX — Sonstige aktive Lärmschutzmaßnahmen (siehe textliche Festsetzungen Nr.5.1.2)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Bestandsangaben

- X — Gebäude im Abbruch
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 116 — Flurstücksnummer
- Bordstein, Fahrbahnbegrenzung, Nutzungsgrenze
- Mauer
- Zaun
- vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- Kanalschacht
- Baum
- Laterne
- Böschung

stadt oberhausen

STADT OBERHAUSEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.11
- Hansa - Park Duisburger Straße -

Stadtgemeinde Oberhausen
Gemarkung Oberhausen
Flur 8
Maßstab: 1 : 500

B 136,47 H 61,06

Vorhabenträger:

Projektentwicklungsgesellschaft Hansa - Park Oberhausen GmbH
Marktstraße 97
46045 Oberhausen
Tel.: 0208/85895-0
Fax: 0208/85895-30

Bearbeitung:

atelier stadt & haus
Architektur · Städtebau · Bauleitplanung
Verkehrs- und Erschließungsplanung
Schürmannstraße 25a
45136 Essen
Telefon 0201/265016
Telefax 0201/265018