

### Planzeichenerklärung

#### Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

**Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -  
§ 1 Abs. 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

**Flächen für den Gemeinbedarf**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Schule

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

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

Erhaltung: Bäume

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

### Zeichenerklärung

#### Bestandsangaben

Flurgrenze  
Flurstücksgrenze  
Nutzungsartengrenze  
vermarkter Grenzpunkt  
unvermarkter Grenzpunkt  
Flurstücksnummer  
Hausnummer  
Geschosszahl  
öffentliche Parkfläche  
private Einsteilplätze  
Kanaldeckel  
Baum  
Zaun  
Hecke  
Mauer

Wohngebäude  
Sonstige Gebäude  
Wohngebäude (nicht eingemessen)  
Sonstige Gebäude (nicht eingemessen)

### Textliche Festsetzungen

#### A. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind die sonst nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind die sonst nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind Lotterien und Wettannahmestellen sowie Sexshops, soweit sie als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO)
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind selbstständige Werbeanlagen, also Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung angebracht sind, soweit sie als nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO)

#### B. Gestalterische Maßnahmen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 Abs. 1 und 2 BauO NRW)

- Werbeanlagen 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.
- 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
- Ausleger von Werbeanlagen sind abweichend von der textlichen Festsetzung B 1 ab dem 1. Obergeschoss zulässig und dürfen folgende Maße nicht überschreiten:
  - maximale Tiefe: 0,80 m
  - maximale Höhe: 2,50 m
- Flächige Abdeckungen von Schaufenstern durch Folien, Plakatierungen, 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, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- Die innerhalb des Plangebietes durch zeichnerische Festsetzung markierten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind auf dem gleichen Grundstück durch Laubbaumhochstämme in einer jeweils mindestens 6 m<sup>2</sup> großen Baumscheibe zu ersetzen. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern, Gräsern oder Stauden flächig zu begrünen.
- Dachflächen der baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von bis zu 15° sowie alle Garagen- und Carportdächer 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.
- Alle Fassaden-, Wand- und/oder Mauerflächen der baulichen Anlagen sind 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 15.01.2019 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 Umfassungsbauweise (Außenwände, Fenster, Dachflächen) müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die nachfolgend aufgeführten Luftschalldämmmaße  $R_{w,ext}$  nach Tabelle 8 der DIN 4109 einhalten. (Korrekturen nach Tabelle 9 sind zu beachten):

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

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

Alle Schlaf- und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer als 45 dB(A) besitzen (ab geber Farbkerne in Lärmkarte -Nacht-, s. Anlage 1 der Begründung (inkl. Umweltbericht)), müssen zusätzlich mit einer schalldämmten Lüftungseinrichtung mit einer Luftwechselrate von 20 m<sup>3</sup>/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<sub>w,ext</sub>) nicht beeinträchtigt wird.

Bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben (auch in Kindertagesstätten) und Unterrichtsräumen, die ausschließlich Fenster zu Fassaden größer/gleich dem Lärmpegelbereich IV besitzen (ab geber Farbkerne in Lärmkarte -Tag-, s. Anlage 1 der Begründung (inkl. Umweltbericht)), sind ebenfalls schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 m<sup>3</sup>/h pro Person garantieren. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. R<sub>w,ext</sub>) 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 Lärmschutzmaßnahmen 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 Bergwerksbehörden aufzunehmen.

### Hinweise

- Bodendenkmäler**  
Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) wird hingewiesen. Beim Auftreten archaischer Bodenfunde ist die Untere Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Augustusring 3 + 5 in 46509 Xanten unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
- Kampfmittelreste**  
Sollte bei Veränderungen der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelreste 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.
- 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.
- Baumaßnahmen und Erdbewegungen**  
Durch Baumaßnahmen und Erdbewegungen dürfen keine schädlichen Umwelteinwirkungen, insbesondere keine schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten durch Freilegung von etwaigen Bodenbelastungen oder durch sonstige Vorkehrungen entstehen. Die abfallrechtlichen Vorschriften beim Umgang mit Aushubmaterialien, insbesondere aus Anschlättungen, sind zu beachten. Besonders im Bereich des Schulgeländes ist unter den Versiegelungen (Schulhof) mit Anschlättungen aus abgelagertem Bauschutt durch damals kriegsbedingte Abbruchmaßnahmen zu rechnen.

Bei dauerhafter Entseelung von Flächen ist für die Herstellung von durchwurzelbaren Bodenschichten insbesondere §12 der Bundes-Bodenschutzverordnung - BBodSchV - zu beachten.

- Baugrundbeschaffenheit**  
Aufgrund künstlicher Anschlättungen ist eine Überprüfung der Baugrundqualität und ggf. Maßnahmen zur Baugrunderdüchtung vor Errichtung von Bauwerken zu empfehlen.

### 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); Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); § 69 Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW, 2018, S. 421); Landeswassergesetz NW (LWG) vom 08.07.2016 (GV. NRW, 2016, S. 559); DIN 4109: Ausgabe 11/1989 inkl. Berichtigungen und Beiläufigkeiten in den aktuellen Fassungen; DIN 18005-1: Ausgabe 07/2002; DIN 18005-1 Beiblatt 1: Ausgabe 05/1987.

# BEBAUUNGSPLAN NR. 736

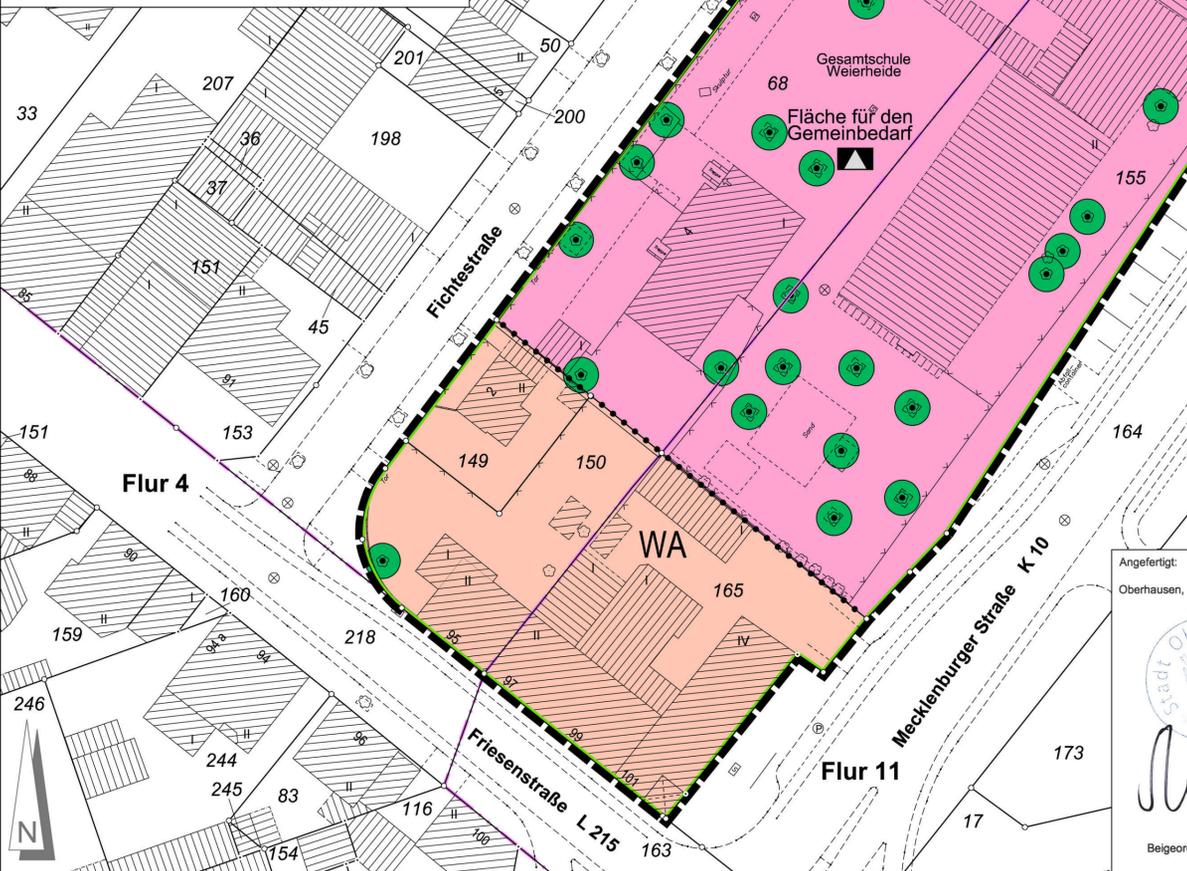
## Friesenstraße / Mecklenburger Straße

### Stadtgemeinde Oberhausen

#### Gemarkung Buschhausen

Maßstab 1:500

1. AUSFERTIGUNG



Am 19.12.2016 hat der Rat der Stadt gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Oberhausen, 11.02.2019

Der Oberbürgermeister  
i.V.

*J. Lauke*

Beigeordnete

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.  
Oberhausen, 11.02.2019

Der Oberbürgermeister  
i.A.

*T. Kraft*

Bereichsleiter Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz

Die als Anlage 1 der Begründung beigefügten Karten 1-Lärmpegelbereiche - und 2 - Beurteilungspegel - (siehe auch textliche Festsetzung D) sind Bestandteil dieses Bebauungsplans Nr. 736.  
Oberhausen, 11.02.2019

Der Oberbürgermeister  
i.V.

*T. Kraft*

Bereichsleiter Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz

Die Offenlegung dieses Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt am 04.04.2015 beschlossen.  
Oberhausen, 03.04.2019

Der Oberbürgermeister  
i.V.

*J. Lauke*

Beigeordnete

Dieser Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 23.04.2015 bis 31.05.2015 öffentlich ausgelegt.  
Oberhausen, 04.06.2015

Der Oberbürgermeister  
i.A.

*T. Kraft*

Bereichsleiter Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des gegenwärtigen örtlichen Zustandes wird bescheinigt.  
Oberhausen, 11.02.2019

Der Oberbürgermeister  
i.A.

*asez*

Bereichsleiter Geodaten, Vermessung und Kataster

Für die städtebauliche Planung.  
Oberhausen, 11.02.2019

Der Oberbürgermeister  
i.A.

*asez*

Bereichsleiter Regional-, Stadt- und Quartiersplanung

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 23.05.2019 ist am 15.06.2019 gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan ab dem 15.10.2019 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.  
Oberhausen, 15.10.2019

Der Oberbürgermeister

*asez*