

Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 735 - Erschließung Waldteich / Weierheide -

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Ausschluss von Nutzungsarten

Im Gewerbegebiet GE sind von den gem. § 8, Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V. m. § 1, Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe sowie Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3, Abs. 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, nicht zulässig.

Gem. § 1, Abs. 6, Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die im Gewerbegebiet GE gem. § 8, Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.

1.2 Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird in Metern über Normalhöhennull festgesetzt. Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen im GE-Gebiet bezieht sich auf die Oberkante der baulichen Anlage.

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen dürfen durch untergeordnete Bauteile (technisch notwendige Dachaufbauten) überschritten werden. Sie müssen mindestens um ihre Höhe vom Gebäuderand zurücktreten.

2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB

2.1 Die öffentliche Verkehrsfläche ist innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit einem Fahrbahnbelag zu versehen, der sicherstellt, dass bei der Berechnung der Beurteilungspegel $L_{r,T}$ und $L_{r,N}$ gemäß der Anlage 1 zu § 3 der 16. BImSchV eine Korrektur D_{Stro} für unterschiedliche Straßenoberflächen nach Tabelle B der 16. BImSchV von mindestens minus 2 dB (A) in Ansatz gebracht werden darf.

2.2 Festsetzung zum Schutz gegen Gewerbelärm (Emissions-Kontingentierung)

Das festgesetzte Gewerbegebiet wird zur Sicherung des vorbeugenden Immissionsschutzes schutzbedürftiger Nutzungen gem. § 1, Abs. 4, Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften gegliedert.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 für die im Plangebiet festgesetzten Teilflächen weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	L_{EK} tags in dB(A)	L_{EK} nachts in dB(A)
TF GE ¹	57	43
TF SO ¹	61	48

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Ausgehend von dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bezugspunkt ($x = 32348500$; $y = 5710030$) sind die nachfolgenden Zusatzkontingente $L_{(EK,zus)}$ in den Richtungssektoren A bis F für den Tages- und Nachtzeitraum festgesetzt, so dass für die innerhalb der im Plan festgesetzten Richtungssektoren A bis F liegenden Immissionsorte in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent $L_{(EK)}$ der einzelnen Teilflächen durch $L_{(EK)} + L_{(EK,zus)}$ ersetzt werden darf.

Sektor	Anfang	Ende	EK, zus tags in dB(A)	EK, zus nachts in dB(A)
A	357,0	35,6	2	0
B	35,60	74,0	1	0
C	74,0	97,0	2	1
D	97,0	110,0	1	0
E	110,0	149,0	0	13
F	149,0	191,9	10	8

3. Bedingte und befristete Festsetzungen gem. § 9, Abs. 2 BauGB

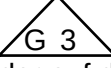
Die der nördlich des Sportlerheims am Sportplatz an der Erlenstraße bedingt festgesetzte Lärmschutzwand ist nur dann zu errichten, wenn zum Zeitpunkt des Baubeginns der Straße im Gebäude des Sportlerheims (Erlenstraße 9) eine Wohnnutzung untergebracht ist.

4. Grünordnerische Maßnahmen

4.1 Straßenbegleitgrün

Nicht versiegelte Verkehrsinseln und Bankette sowie Böschungsflächen und Versickerungsmulden sind mit einer standortgerechten Regelsaatgutmischung (RSM) einzusäen und turnusmäßig im Rahmen der Unterhaltspflege durch den Baulasträger zu mähen. Die Innenflächen des Kreisverkehrsplatzes Weißensteinstraße / Erschließungsstraße kann alternativ mit einer Verkehrsinselmischung aus Gräsern und Kräutern eingesät werden.

Parallel zur geplanten Straße sind schmalkronige Bäume als Hochstamm in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18 - 20 cm zu pflanzen, in den ersten Jahren nach der Pflanzung standsicher zu verankern und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand und die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist abhängig von der gewählten Baumart und der Breite des Geländestreifens neben dem Fuß- und Radweg.

Die mit  gekennzeichneten Böschungsflächen des Gehölzwalls sind nach Fertigstellung der auf dem Wall festgesetzten Schallschutzwand wieder mit Gehölzen/Sträuchern zu bepflanzen.

4.2 Die nicht überbauten Flächen im festgesetzten Gewerbegebiet dürfen nicht in einer die Wasserdurchlässigkeit des Bodens mindernden Weise befestigt werden und sind mit Anpflanzungen aus Gehölzen, Stauden und Gräsern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Auf mageren Substraten (z.B. Schotter und Kies) sind "Blumenwiesen" anzulegen.

- 4.3 Auf privaten Pkw-Stellplatzanlagen im Gewerbegebiet ist je 5 Stellplätze ein Laubbaum der nachfolgend genannten Baumarten in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18 - 20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sie sind mit einem Anfahrschutz zu versehen. Zum Schutz der Bäume sind mindestens 2 m breite und mindestens 6 qm große Baumscheiben mit einem Volumen an durchwurzelbarem Boden von mind. 12 qbm anzulegen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen wie z.B. die Bepflanzung mit bodendeckendem Kleingehölz oder Stauden vor Oberflächenverdichtung zu schützen.

Ausfälle sind mit Laubbaumhochstämmen der nachfolgend genannten Baumarten in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18 - 20 cm, wenn möglich an Ort und Stelle, zu ersetzen.

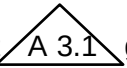
Baumarten:

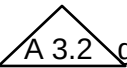
Fraxinus excelsior 'Atlas'	Gemeine Esche 'Atlas'
Fraxinus excelsior 'Westhofs Glories'	Nichtfruchtende Straßenesche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aria 'Magnifica'	Großlaubige Mehlbeere

Mittelgroße bis kleine Bäume

Acer campestre 'Esrijk'	Feldahorn 'Esrijk'
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus x lavallei 'Carrierei'	Apfeldorn
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus avium 'Plena'	Gefülltblühende Vogelkirsche

4.4 Anlage von Gehölzstreifen

Auf der mit  gekennzeichneten Fläche ist ein maximal sechsstreihiger Gehölzstreifen im Dreieckverband (Reihenabstand x Pflanzabstand: 1,5 x 1,5 m) anzulegen. Die Außenreihen setzen sich ausschließlich aus Straucharten zusammen. Die Pflanzung der Sträucher wird gruppenweise durchgeführt. Die Gruppen erstrecken sich über mindestens zwei Reihen und bestehen aus 5 - 9 Gehölzen einer Art. Die übrigen Reihen setzen sich aus Sträuchern sowie Bäumen 2. Ordnung (Mengenanteil ca. 15 %) und Bäumen 1. Ordnung zusammen (siehe Pflanzliste). Letztere weisen einen Pflanzabstand von ca. 30 m auf (= 5 - 6 Überhälter pro Gehölzstreifen).

Auf der mit  gekennzeichneten Fläche ist ein maximal dreistreihiger Gehölzstreifen im Dreieckverband (Reihenabstand x Pflanzabstand: 1,5 x 1,5 m) anzulegen. Die Außenreihen setzen sich ausschließlich aus Straucharten zusammen. Die Pflanzung der Sträucher wird gruppenweise durchgeführt. Die Gruppen erstrecken sich über mindestens zwei Reihen und bestehen aus 5 - 9 Gehölzen einer Art. Die übrigen Reihen setzen sich aus Sträuchern sowie Bäumen 2. Ordnung (Mengenanteil ca. 15 %) und Bäumen 1. Ordnung zusammen (siehe Pflanzliste). Letztere weisen einen Pflanzabstand von ca. 30 m auf (= 3 Überhälter pro Gehölzstreifen).

4.5 Anlage einer Baumreihe

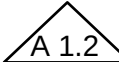
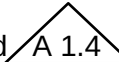
Auf der mit  gekennzeichneten Fläche sind parallel des geplanten Fuß- und Radweges auf der Längsachse des Geländestreifens zehn Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) als Hochstamm in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18 - 20 cm zu pflanzen, in den ersten Jahren nach der Pflanzung standsicher zu verankern und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt 10 m. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Der Geländestreifen ist im Anschluss an die Baumpflanzung mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Gräsern und Kräutern einzusäen.

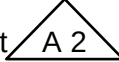
5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1 Anlage von Feldgehölzen

Auf der mit  gekennzeichneten Fläche ist ein Feldgehölz zu pflanzen. Anordnung und Mengenanteil von Bäumen 1. und 2. Ordnung sowie Sträuchern (siehe Pflanzliste) werden an einem stufigen Aufbau der Pflanzung mit einer Abstufung zum Gehölzrand ausgerichtet. Die Außenreihe bleibt ausschließlich Straucharten vorbehalten. Der Pflanz- und Reihenabstand bei Sträuchern, deren Pflanzung in Gruppen von 5 - 9 Gehölzen einer Art erfolgt, beträgt ca. 1,5 m. Zwischen Bäumen sind entsprechend größere Abstände zu wählen.

Auf den mit ,  und  gekennzeichneten Flächen sind Feldgehölze zu pflanzen. Anordnung und Mengenanteil von Bäumen 1. und 2. Ordnung sowie Sträuchern (siehe Pflanzliste) werden an einem stufigen Aufbau der Pflanzung mit einer Abstufung zum Gehölzrand ausgerichtet. Die Außenreihe bleibt ausschließlich Straucharten vorbehalten. Der Pflanz- und Reihenabstand bei Sträuchern, deren Pflanzung in Gruppen von 5 - 9 Gehölzen einer Art erfolgt, beträgt ca. 1,5 m. Zwischen Bäumen sind größere Abstände zu wählen. Zum vor der Anpflanzung auszusparenden Leitungs-Schutzstreifen werden Pflanzabstände gewählt, die ein Überwachsen des Streifens vermeiden.

5.2 Anlage eines Waldmantels

Auf der mit  gekennzeichneten Fläche erfolgt die Anlage eines maximal fünfreihegen Waldmantels im Dreieckverband (Reihenabstand x Pflanzabstand: 1,5 m x 1,5 m). Die Außenreihe setzt sich ausschließlich aus Straucharten zusammen. Die Pflanzung der Sträucher wird gruppenweise durchgeführt. Die Gruppen erstrecken sich über mindestens zwei Reihen und bestehen aus 5 - 9 Gehölzen einer Art. Die übrigen Reihen setzen sich aus Sträuchern sowie Bäumen 2. Ordnung (Mengenanteil ca. 15 %) zusammen (siehe Pflanzliste).

5.3 Sukzession

Die mit  gekennzeichnete Fläche ist nach Abschluss der Baumaßnahme der ungelenkten Sukzession zu überlassen. Alternativ zur ungelenkten Sukzession ist ein Offenhalten der Fläche durch eine Mahd (alle 2 - 3 Jahre) zulässig.

Pflanzliste

Ordnung	Deutscher Name	Botanischer Name
	Rotbuche Stieleiche Zitterpappel	Fagus sylvatica Quercus robur Populus tremula
	Hainbuche Vogelbeere Salweide	Carpinus betulus Sorbus aucuparia Salix caprea
	Hasel Faulbaum Weißdorn, Ein-/ Zweigriffeliger Hundsrose	Corylus avellana Rhamnus frangula Crataegus monogyna / laevigata Rosa canina

Hinweise

Vorbemerkung: Soweit in diesem Planverfahren auf technische Regelwerke (z.B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien) Bezug genommen wird, können diese im Technischen Rathaus Sterkrade der Stadt Oberhausen, Bahnhofstr. 66, 46145 Oberhausen während der allgemeinen Öffnungszellen eingesehen werden.

Bodendenkmäler

Auf die Meldepflicht bei Antreffen von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG NW wird hingewiesen. Neben dem im Plan nachrichtlich dargestellten Bodendenkmal liegen derzeit keine konkreten Hinweise auf die Existenz weiterer Bodendenkmäler vor, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die bauausführenden Firmen auf ihre Meldepflicht bei der Stadt Oberhausen (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Xanten hingewiesen werden. Bodendenkmale und Entdeckungsstelle sind zunächst unverändert zu erhalten und die Weisungen der Unteren Denkmalbehörde für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

Kampfmittel

Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg durch das Ordnungsamt der Stadt Oberhausen oder die Polizei zu verständigen.

Anbauverbotszone gem. § 9 (1) FStrG

In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbauverbotszone § 9 (1) FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z.B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o.a.).

Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

Anbaubeschränkungszone gem. § 9 (2) FStrG

In einer Entfernung bis zu 100 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB (Anbaubeschränkungszone § 9 (2) FStrG)

- a) dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
- b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.
- c) bedürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch die Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen der Anschlussstellen selbst.

Entschädigungsansprüche, die sich durch das Vorhandensein oder den Betrieb auf der Autobahn ergeben oder ergeben können - z.B. Geräusch-, Geruchs- oder Staubbelästigungen, können nicht geltend gemacht werden.

Bei Kreuzungen der BAB durch Versorgungsleitungen und nachrichtlicher Übernahme der Leitungen innerhalb der Schutzzone gemäß § 9 (1 + 2) FStrG ist die Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung außerhalb des Planverfahrens erforderlich.

Gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung ist die Straßenbauverwaltung an Maßnahmen zu beteiligen, die die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB beeinträchtigen können. Vom städtischen Bauordnungsamt ist daher sicherzustellen, dass über die BAB Schutzzone hinaus Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen und sonstige Hinweise, die den Verkehr auf der BAB beeinträchtigen können, nur dann aufgestellt werden dürfen, wenn die Straßenbauverwaltung zugestimmt hat.

Immissionsschutz für neu ausgewiesene Gebiete geht zu Lasten der Gemeinde/Stadt.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. 1, S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. November 2017 (BGBl. 1, S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. 1, S. 1057).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. 1994, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2016 (GV. NRW. S. 90).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert am 15. Dezember 2016 (GV. NRW. 2016 S. 1162).