

Der Rat der Stadt Oberhausen hat am 07.05.2007 auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Satzungs- verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß §12 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Oberhausen, den 11.08.2010

Der Oberbürgermeister i.V.

Beigeordneter

Angefertigt am 11.08.2010:

FUNKE + POPAL
Architekten

FINANZSTR. 16
46145 OBERHAUSEN
TEL: 0208/69974 0
FAX: 0208/69974 44
info@fp-architekten.de

Oberhausen, den 11.08.2010

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 11.08.2010

Die Offenlegung dieses vorhabenbezogenen Bebauungs- planentwurfes wurde gemäß §3 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) vom Rat der Stadt am 20.09.2010 beschlossen.

Oberhausen, den 24.09.2010

Der Oberbürgermeister i.V.

Beigeordneter

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf hat gemäß §3(2) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Zeit vom 25.10.2010 bis 25.11.2010 öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, den 26.11.2010

Der Oberbürgermeister i.V.

Beigeordneter

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß §10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) durch den Rat der Stadt am 18.07.2011 als Satzung beschlossen worden.

Oberhausen, den 29.07.2011
Der Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 18.07.2011 ist am 15.08.2011 gemäß §10 (3) Baugesetzbuch (BauGB) mit dem Hinweis, dass der vorstehende Bebauungsplan ab dem 15.08.2011 im Technischen Rathaus Sterkrade, Dezernat 5, Bereich Stadtplanung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Oberhausen, den 16.08.2011
Der Oberbürgermeister

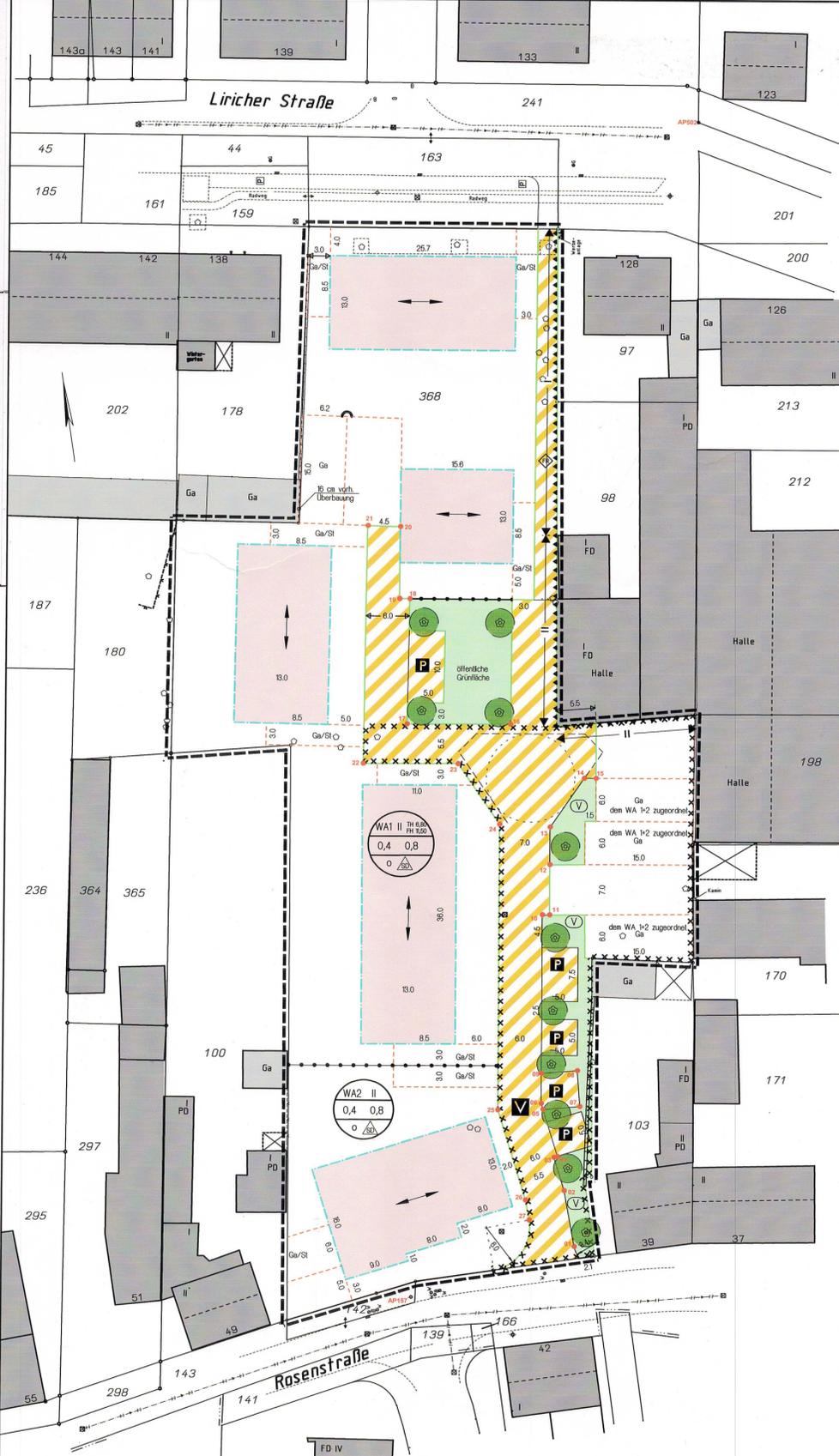
KOORDINATENLISTE (ETRS89/UTM)

Pkt-Nr.	Rechtswert	Hochwert
AP157	32349384,50	5705609,92
AP502	32349452,98	5705763,23
AP503	32349308,80	5705789,88
AP594	32349482,33	5705579,52
AP595	32349281,23	5705599,10
AP794	32349486,00	5705743,29

KOORDINATENLISTE (örtliches Netz)

Pkt-Nr.	Rechtswert	Hochwert
AP157	1000,00	1163,22
AP502	960,00	1000,10
AP503	1106,61	999,65
AP594	898,30	1175,68
AP595	1099,70	1192,29
AP794	923,92	1013,85

01	977,37	1156,29
02	978,77	1148,55
03	980,17	1143,92
04	979,69	1143,78
05	981,68	1137,23
06	981,94	1136,39
07	976,58	1136,85
08	976,92	1131,86
09	981,91	1132,23
10	981,76	1110,17
11	980,76	1110,18
12	980,71	1103,18
13	980,68	1097,98
14	975,92	1091,21
15	974,30	1091,22
16	986,09	1083,68
17	1000,47	1083,59
18	1000,06	1066,16
19	1001,49	1066,15
20	1001,36	1056,12
21	1005,83	1055,96
22	1006,60	1089,05
23	993,41	1.089,13
24	987,67	1097,56
25	987,94	1137,26
26	984,13	1149,83
27	983,63	1152,59



I. Festsetzung gemäß BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)
 - WA - Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 23 BauNVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - 0,8 Geschossflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 bis 23 BauNVO)
 - o offene Bauweise
 - SD Satteldach
 - FH Firsthöhe (als Höchstmaß über angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche)
 - TH Traufhöhe (als Höchstmaß angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche)

- Öffentliche Verkehrsflächen
 - V verkehrsberuhigte Straße - Ausbau gemäß §42, Abs. 4a StVO
 - P öffentliche Parkfläche
 - Fu- und Radweg
 - V Verkehrsgrün
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche
- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen sowie Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Erhaltung Bäume
 - Anpflanzung Bäume

- Sonstige Planzeichen
 - St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. §1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)
 - Abgrenzung unterschiedlicher sonstiger Nutzungen
 - Lärm- und Sichtschutzwand
 - I als Lärm- und Sichtschutzwand 3 m hoch
 - II als Sichtschutzwand bis 4 m hoch
 - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 - Firsttrichtung

Zeichenerklärung

- Bestandsangaben
 - Flurstücksgrenze
 - bauliche Anlagen vorhanden (Hauptgebäude)
 - bauliche Anlagen vorhanden (Nebengebäude)
 - Kartierungsnachweis für Grenzpunkte (vermarkt)
 - Kartierungsnachweis für Grenzpunkte (unvermarkt)
 - vorhandener Baum
 - Kanaldeckel
 - Senkkasten
 - Laternen
 - Kabelschacht
 - vorhandene Parkfläche

II. Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verb. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze, Carports und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Kellergaragen sind nicht zulässig.
- Anzahl zulässiger Wohnungen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet WA2 ist die höchstzulässige Anzahl Wohnungen auf neun festgesetzt.
- Immissionsschutz** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schallschutz
Gemäß den gutachterlichen, schalltechnischen Untersuchungen des TÜV Nord vom 24.04.2008 und vom 26.05.2008 werden, Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich.

Aktiver Schallschutz
Über die in der Planzeichnung zum Bebauungsplan eindeutig gekennzeichnete Länge ist östlich des Fuß- und Radweges eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 3,0 m (gemessen von der Oberkante des Rad- und Fußweges) zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen zu errichten und dauerhaft zu unterhalten. Die Lärmschutzwand ist flächig mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
Im östlichen Eckhaus des Baufensters unmittelbar nördlich der öffentlichen Grünfläche ist auf die Anordnung von Aufenthaltsräumen mit Fenstern in der östlichen Giebelseite und in der nördlichen Dachfläche zu verzichten.

Passiver Schallschutz
Die Fassaden der Gebäude, die unmittelbar zur Rosenstraße und zur Liricher Straße weisen, liegen im Lärmpegelbereich III. Für diese Bereiche gilt, dass die Außenbauteile einschließlich der Fenster ein Bauschalldämm-Maß R_{w,res} nach DIN 4109 (Ausgabe 1989 Tabelle 8 und Tabelle 9) von 35 dB einzuhalten haben. Ein vereinfachter Nachweis ist zu führen.
- Gestaltung** (gem. §9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §86 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 BauO NRW)
 - Firsttrichtung, Dachform, Dachgauben**
Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 35 bis 45° zulässig. Weiterhin wird festgesetzt, dass Traufhöhen, Firsthöhen und Dachneigung für Hausgruppen einheitlich sein müssen. Gauben und Dacheinschnitte sind bis zu 60 % der Wandlänge zulässig.
 - Vorgärten**
Vorgärten sind versiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenbereiche nicht überschreiten.
 - Einfriedigung am festgesetzten Rad- und Fußweg**
3. Zwischen den beiden Garagen auf der städtebaulich-gestalterischen Gründen in dem in der Planzeichnung mit II gekennzeichneten Bereich, mit der Funktion eines Sichtschutzwand von bis zu 4 m Höhe fortzusetzen. Für Lärm- und Sichtschutzwand ist gleiches Material und gleicher Bautyp zu verwenden. Die Sichtschutzwand ist in gleicher Weise flächig mit Kletterpflanzen zu begrünen wie die Lärmschutzwand. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGB.I, S 2141), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 BGBI. I, S. 2585
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBI, S. 132), in der derzeit gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung 1990 - (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBI, 1991 I, S.58), in der derzeit gültigen Fassung
- § 86 Landesbauordnung (BauONW) i.d.F. vom 01.03.2000 (GV.NRW, S.256), in der derzeit gültigen Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissiongesetz) i.d.F. vom 26.09.2002 (BGBI, I, S.3830), in der derzeit gültigen Fassung

6. Anpflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen
1. An den im Bebauungsplan verzeichneten Baumstandorten sind mittel- bis großkronige einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche, zu pflanzen bzw. zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind entsprechend zu ersetzen.
2. Vom festgesetzten Baumstandort kann bis zu 3 Meter abgewichen werden, wenn technische Belange der Erschließung dies erfordern und städtebauliche Belange nicht entgegenstehen. Der unbefestigte Wurzelbereich (Baumscheibe) der Baumpflanzungen muss eine Fläche von mindestens 6 m² aufweisen. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern und Stauden dauerhaft zu bepflanzen.

Begrünung von Garagen und Carports
2. Die Flachdächer von Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

7. Versickerung von Niederschlagswasser (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gebäude und Verkehrsflächen
1. Niederschlagswasser von den geplanten Gebäuden sowie privaten Verkehrsflächen ist auf den privaten Flächen zur Versickerung zu bringen. Die Versickerungsanlagen sind so zu konzipieren, dass Schäden an Gebäuden und Verkehrsflächen ausgeschlossen sind. Falls sich im Rahmen der weiteren Vorhabenskonkretisierung herausstellt, dass von untergeordneten Teilen der den Straßen zugewandten Dachflächen eine schadlose Versickerung mit vertretbarem Aufwand nicht möglich ist, kann im Einzelfall eine Einleitung in die öffentliche Kanalisation vorgenommen werden.

Oberflächenbeläge bei Stellplätzen und Wegen
2. Offene Stellplätze und untergeordnete Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen und dauerhaft wasserdurchlässig zu erhalten.

III. Kennzeichnungen

Bergbau
1. 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 werden möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich (Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des untertägigen Bergbaus gemäß Rundlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.196 - II B 2-2796 Nr. 1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land NRW Nr. 127 vom 08.10.1963).

Alllasten
2. Aufgrund vorhandener Kontaminationen wird ein Teil des Plangebietes nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet gekennzeichnet.
Untersuchungen des Bodens haben ergeben, dass der gesamte Geltungsbereich 20 bis 80 cm mächtige künstliche Anschüttungen aus Boden und Bergematerial, teilweise durchmischt mit Asche, Schlacke, Bauschutt und Kohleresten aufweist, in denen Schadstoffbelastungen mit organischen Parametern und vereinzelt auch Schwermetallen nachgewiesen wurden. Mit Ausnahme der gekennzeichneten Fläche werden die belasteten Anschüttungen vor einer Bebauung vollständig entfernt.

IV. Hinweise

Bodendenkmäler
1. Auf die Meldepflicht bei Antreffen von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG NW wird hingewiesen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen derzeit nicht vor, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf ihre Meldepflicht bei der Stadt Oberhausen (Untere Denkmalbehörde) hingewiesen werden. Bodendenkmäler und Entdeckungsstelle sind zunächst unverändert zu erhalten und die Weisungen der Unteren Denkmalbehörde für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

Kampfmittelkunde
2. 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 Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die Feuerwehr bzw. über die Polizei zu verständigen.

Vorhaben und Erschließungsplan
3. Die Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zugleich der Vorhaben- und Erschließungsplan.

STADT OBERHAUSEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23

"Liricher Straße / Rosenstraße"

Gemarkung : Oberhausen

Flur : 5

Maßstab 1 : 500