

Bebauungsplan Nr. 733



Am Förderturm /
Alleestraße

Stadtgemeinde Oberhausen

Gemarkung Oberhausen

Maßstab 1:1000

1. AUSFERTIGUNG

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

Oberhausen, den 02.08.2019

Der Oberbürgermeister

i.A.



Dezernent

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

Oberhausen, den 02.08.2019



Bereichsleiter Geoinformation und Kataster

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Bochum, den 02.08.2019

bms Stadtplanung GbR
Saladin-Schmitt-Straße 59
44789 Bochum



Matjeka

Dieser Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 28.10.2019 bis 28.11.2019 öffentlich ausliegen.

Oberhausen, den 02.08.2019



Der Oberbürgermeister

Bereichsleiter Stadtplanung

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 14.12.2020 ist am 15.01.2021 gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan ab dem 15.01.2021 im Bereich 5-1 'Stadtplanung', Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer Nr. A 004, während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oberhausen, den 15.01.2021



Der Oberbürgermeister

* Haupt- und Finanzausschuss

Angefertigt:

Bochum, den 02.08.2019

Ergänzt um die violetten Eintragungen am 23.07.2020

bms Stadtplanung GbR
Saladin-Schmitt-Straße 59
44789 Bochum



Matjeka

Für die städtebauliche Planung.

Bochum, den 02.08.2019

bms Stadtplanung GbR
Saladin-Schmitt-Straße 59
44789 Bochum



Matjeka

Die Offenlegung dieses Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt am 23.09.2019 beschlossen.

Oberhausen, den 25.09.2019

Der Oberbürgermeister



Dezernent

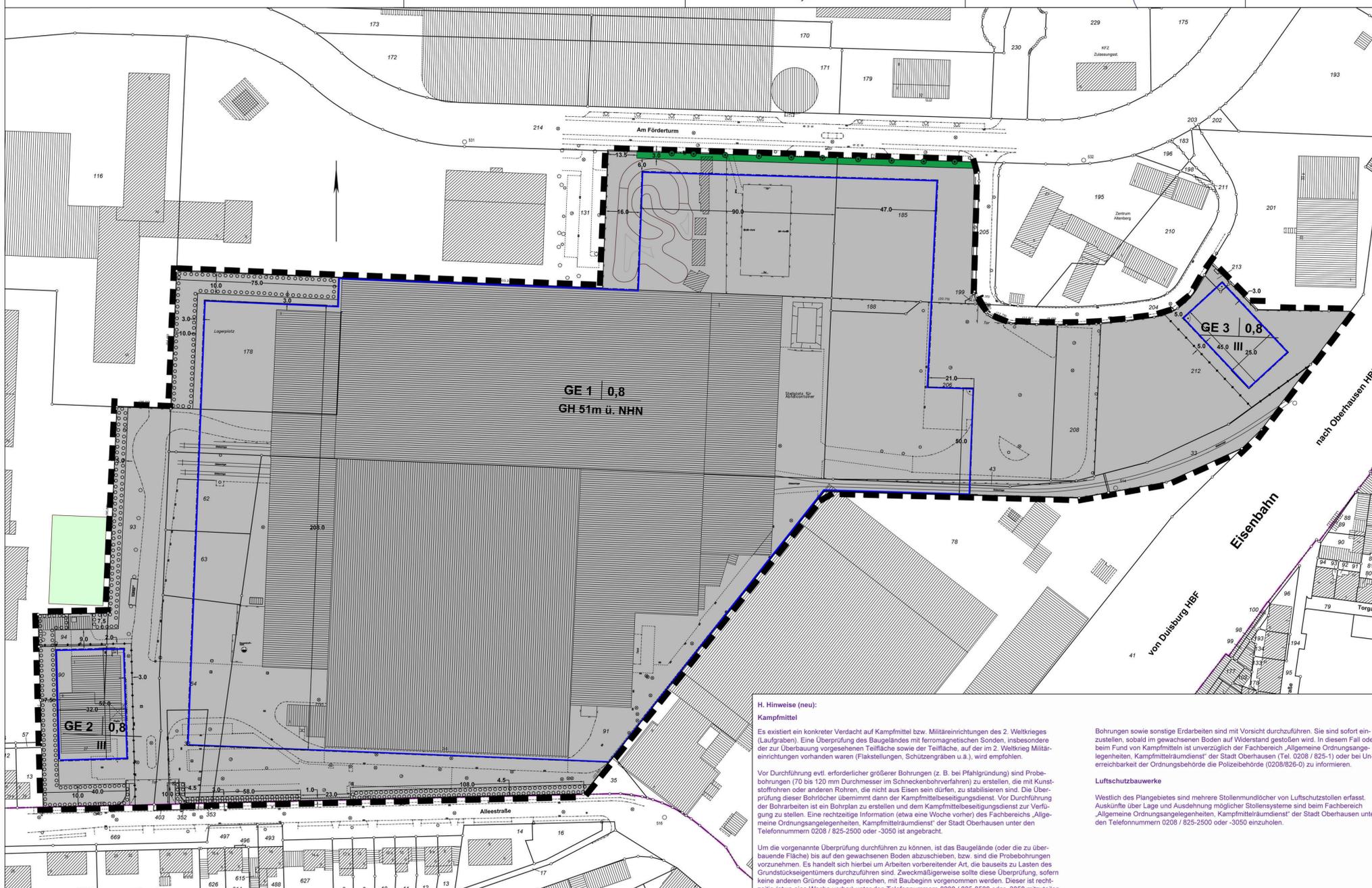
Dieser Bebauungsplanentwurf ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch den Rat der Stadt am 14.12.2020 als Satzung beschlossen worden.

Oberhausen, den 22.12.2020

Der Oberbürgermeister



* Haupt- und Finanzausschuss



H. Hinweise (neu):
Kampfmittel
Es existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgräben). Eine Überprüfung des Baugeländes mit ferromagnetischen Sonden, insbesondere der zur Überbauung vorgesehenen Teilfläche sowie der Teilfläche, auf der im 2. Weltkrieg Militäreinrichtungen vorhanden waren (Flakstellungen, Schützengräben u.ä.), wird empfohlen.
Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. bei Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die mit Kunststoffrohren oder anderen Rohren, die nicht aus Eisen sein dürfen, zu stabilisieren sind. Die Überprüfung dieser Bohrrohre übernimmt dann der Kampfmittelbeseitigungsdienst. Vor Durchführung der Bohrarbeiten ist ein Bohrplan zu erstellen und dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Verfügung zu stellen. Eine rechtzeitige Information (etwa eine Woche vorher) des Fachbereichs „Allgemeine Ordnungsangelegenheiten, Kampfmittelräumdienst“ der Stadt Oberhausen unter den Telefonnummern 0208 / 825-2500 oder -3050 ist angebracht.
Um die vorgenannte Überprüfung durchführen zu können, ist das Baugelände (oder die zu überbauende Fläche) bis auf den gewachsenen Boden abzuschleifen, bzw. sind die Probebohrungen vorzunehmen. Es handelt sich hierbei um Arbeiten vorbereitender Art, die bauseits zu Lasten des Grundstückseigentümers durchzuführen sind. Zweckmäßigerweise sollte diese Überprüfung, sofern keine anderen Gründe dagegen sprechen, mit Baubeginn vorgenommen werden. Dieser ist rechtzeitig (etwa eine Woche vorher) unter den Telefonnummern 0208 / 825-2500 oder -3050 mitzuteilen.

Luftschutzbauwerke
Westlich des Plangebietes sind mehrere Stollenmundlöcher von Luftschutzzölen erfasst. Auskünfte über Lage und Ausdehnung möglicher Stollensysteme sind beim Fachbereich „Allgemeine Ordnungsangelegenheiten, Kampfmittelräumdienst“ der Stadt Oberhausen unter den Telefonnummern 0208 / 825-2500 oder -3050 einzuholen.

Textliche Festsetzungen

A. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)
In allen Gewerbegebieten sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):
- Einzelhandelsbetriebe
- Wohnungen aller Art
- Lotterien und Wettannahmestellen
- Vergnügungstätten
- Wettbüros, Billard- und Dart-Cafes, Internet-Cafes
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen
- Selbstständige Werbeanlagen, also Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung angebracht sind
Ausnahme sind in allen Gewerbegebieten untergeordnete Verkaufsstellen von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben zulässig:
- wenn ihre Verkaufsstelle dem Betrieb unmittelbar räumlich zugeordnet ist und
- die Verkaufsstelle in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist und
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung stammen bzw. im Zusammenhang mit der angebotenen Dienstleistung stehen und
- die Verkaufsstelle dem Hauptbetrieb untergeordnet ist und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten ist

B. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
1. Grundflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
Zulässig ist die Überschreitung der in der Plankarte festgesetzten Grundflächenzahl GRZ 0,8 durch Nebenanlagen, Zufahrten, Garagen und Stellplätze bis 0,8.
2. Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO)
Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die Normalhöhennull (NHN).
Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch Aufbauten für Aufzüge und durch Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien, z.B. Photovoltaikanlagen, um maximal 1,0 m überschritten werden.

C. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5, § 23 Abs. 3 BauNVO)
Die nördliche Baugrenze (unmittelbar an der Straße Am Förderturm) darf durch oberirdische Gebäudeteile bis maximal 1 m überschritten werden. Die Belange der Feuerwehr sind zu berücksichtigen.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

D. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Feuerwehrruhmfahrten sind als Schotterrasen herzustellen. Ein versiegelter, nicht versickerungsfähiger Unterbau ist unzulässig. Unterirdische Fundamente und Baugruben dürfen die nördliche Baugrenze maximal um 3 m überschreiten.

E. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i.V.m. § 178 BauGB)
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind die Alleebäume entlang der Straße „Am Förderturm“ (zeichnerisch festgesetzte Bäume) dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, Ausfälle sind innerhalb der Allee zu ersetzen.
Im Gewerbegebiet sind in den festgesetzten Pflanzflächen standortgerechte Laubgehölze in einem Pflanzverband von 1,5 m x 1,5 m anzupflanzen; dabei ist mindestens je angefangene 200 m² Pflanzfläche ein Baum 2. Ordnung in der Pflanzgüte von mindestens 18-20 cm Stammumfang anzupflanzen; Sträucher sind in der Pflanzgüte von mindestens 60-100 cm Höhe anzupflanzen. Diese An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen; ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. In den Pflanzflächen sind erforderliche Zuwegungen und Zufahrten mit Ausnahme von Feuerwehrruhmfahrten und -aufstellflächen nicht zulässig.

F. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
Mit Gebäuden verbundene Werbeanlagen sind gegenüber dem Dachfirstes bzw. der Dachoberkante und gegenüber den Gebäudeaußenkanten um mindestens 1,0 m zurückzusetzen.
Generell dürfen Werbeanlagen den Dachfirst bzw. die Gebäudehöhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
Werbeanlagen, die größer als 10 m² sind, sind unzulässig. Ausnahme sind größere Werbeanlagen zulässig, wenn sich die Werbeanlagen dem Hauptbaukörper unterordnen und es zu keiner Häufung auf dem Grundstück kommt.
Werbeanlagen mit wechselndem oder laufendem Licht sind unzulässig.

G. Kennzeichnungen
Bergbau (§ 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, 2608). Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bauherren werden gebeten Kontakt mit den zuständigen Bergwerkseigentümern aufzunehmen.
Bodenbelastungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
Das gesamte Plangebiet wird gekennzeichnet, als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Einschränkungen für gewerbliche Nutzungen bestehen nicht. Bei Baumaßnahmen und jeglichen, tiefgreifenden Erdarbeiten ist das Antreten abfallrelevanter, belasteter Auszuböden zu erwarten. Tiefere Anschließungsmaßnahmen können in Abhängigkeit vom Schadstoffinventar nicht grundsätzlich an der Oberfläche der Grundstücke wiederverwendet werden. Standsicherheitsfragen sind zu berücksichtigen.

H. Hinweise
Kampfmittel
Gölle bei Veränderungen der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittel aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben mit besonderer Vorsicht weiterzuführen; die die Vorhandensein von Kampfmitteln nicht völlig auszuschließen ist. Wenn der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, sind die vorgesehenen Vorhaben bis zur Klärung des Verdachts zu unterbrechen. Die Arbeiten sofort einzustellen und den Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. die Polizei zu verständigen.
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 Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Augustusring 3 + 5 in 46509 Xanten unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
Geschützte Allee
Die im Plan festgesetzten Bäume der nach § 41 LNatSchG NRW geschützten Allee sind zwingend dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch Nachpflanzung am gleichen Standort zu ersetzen.
Vor und während der Bauarbeiten sind sie durch geeignete und ausreichende Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), RAS LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) sowie nach den Vorgaben der ZTV Baumpflege zu sichern. Dabei ist insbesondere der Wurzelbereich (= Kronendurchmesser) der Bäume von Baumaßnahmen auszusparen und vor Belastung durch Begehen, Befahren, Abstellen von Fahrzeugen und Materiallagerung zu schützen. Auch nach der Bauphase darf im Wurzelbereich kein Bodenabtrag sowie Auftrag von Boden oder anderen Materialien erfolgen.
Bei Tiefbaumaßnahmen in der Nähe von Alleebäumen ist der Mindestabstand von 2,50 m zwischen Baugrube und Wurzelanlauf entsprechend den Vorgaben der DIN 18920 und RAS LP 4 einzuhalten. Eine nicht vermeidbare Herstellung einer Baugrube im Wurzelbereich darf nur in Handarbeit oder Absaugtechnik erfolgen. Sollte die Baugrube den Wurzelraum von geschützten Alleebäumen tangieren, ist ein Schutz der Wurzel in Form einer Wurzelbegleitung durch eine qualifizierte Baumpfackart zu gewährleisten. Bei Wurzelverlust ist ggf. ein Wurzelvorhang nach den Vorgaben der DIN 18920, RAS LP 4 und ZTV Baumpflege herzustellen.
Bauzeitenbeschränkungen
Zwischen Februar und September sind Baufeldfreimachungen und Gehölzmaßnahmen nicht zulässig.
Maßnahmen zum Naturschutz
Es sind möglichst warm-weiße bis neutrale LED-Leuchtmittel mit einer Temperatur zwischen 2700 und 3300 Kelvin und mit vollständig abgeschlossenen Lampengehäusen zu verwenden. Die Lichthöhenpunkte sind möglichst niedrig anzubringen und sollten eine Höhe von 4,5 m über Gelände nicht überschreiten.

Festsetzungen gemäß BauNVO und BauGB
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
GE Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)
0,8 Grundflächenzahl
GH 51m ü. NHN Höchstzulässige Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN)
III maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse
Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze
Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Allee

Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)
Erhalt Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Bestandsangaben und Kartensignaturen
Flurstücksgrenze
Abgemerkter Grenzpunkt
Nicht abgemerkter Grenzpunkt
Baum
Kanaldeckel
Vorhandene Geländehöhe über Normalhöhennull (NHN)
Bestandsgebäude mit Angabe der Hausnummer
Zaun