

I. Planzeichnung



Stadtgemeinde Oberhausen
Gemarkung Osterfeld
Flur 1 Maßstab = 1:500

STADT OBERHAUSEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16

1. AUSFERTIGUNG

“Am FREITAGSHOF”

Planverfasser:
Chevalier + Honl
ARCHITEKTEN
Harffstraße 43, 40591 Düsseldorf
Tel. 0211-77968-1, Fax. 0211-720283
E-Mail: vhnol@chevalier-architekten.de

II. Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Für die nach § 3 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete (WR) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 3 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht zulässig.
1.2 Für Terrassenüberdachungen und Wintergärten dürfen die Baugrenzen zu den Gartenflächen um bis zu 3,0 m überschritten werden (§23 Abs. 3 BauNVO).

2. Wohneinheitenbegrenzung

2.1 In den reinen Wohngebieten sind pro Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte bzw. Reihenhausteil eine Wohneinheit zulässig. (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
2.2 Im Kellergeschoss sind Wohneinheiten unzulässig (§ 9 Abs.3 BauGB)

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

In den Baugebieten sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Garagen, Carports und überdachte Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig, Kellergaragen sind unzulässig.

4. Gestaltung

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nrn. 1, 4 und 5 BauO NW werden für die Baugebiete die folgenden gestalterischen Maßnahmen festgesetzt:

- 4.1 Doppelhäuser / Hausgruppen
Aneinandergebaute Doppel- und Reihenhäuser sind in Bezug auf Dachform und -neigung, Trauf- und Firsthöhen einheitlich auszuführen.
- 4.2 Dachformen
Für die Hauptbaukörper sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 - 45° zulässig. Eingeschossige Anbauten, Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.
- 4.3 Dachgauben
Dachaufbauten nur bis zu 60% der Gebäudelänge je Dachseite zulässig; bei der Ermittlung der Gebäudelänge sind Dachüberstände nicht mit anzurechnen.
- 4.4 Einfriedungen
Im Baugebiet sind Einfriedungen nur in Form von Hecken und durchsichtigen Zäunen mit Ausnahme von Trennwänden im Terrassenbereich zulässig.
Einfriedungen an Nachbargrenzen in Form von durchsichtigen Zäunen sind nur bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig und von Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m; ausgenommen hiervon sind Trennwände im Terrassenbereich. Diese sind bis zu einer Länge von 4,00 m, bezogen auf die rückwärtige Baugrenze, und einer Höhe bis 2,00 m zulässig

4.5 Vorgärten
Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zufahrten und Zuwegungen. Einfriedungen in den Vorgartenbereichen sind nur bis zu einer Höhe von 60 cm zulässig. Abgrabungen in den Vorgartenbereichen sind unzulässig.

5. Pflanzmaßnahmen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)
- 5.1 Hecken
Für die Anpflanzung der festgesetzten Hecken sind folgende Arten zugelassen: Carpinus betulus, Fagus sylvatica, Crataegus monogyna, Ligustrum vulgare. Hecken können intensiv geschnitten werden. Die Breite der Hecken muss 75 cm betragen. Lücken in den Hecken sind mit Nachpflanzungen zu schließen.

5.2 Dachflächen
Dachflächen von Garagen und Carports sind mind. 80% mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Anlage von Dachterrassen ist zulässig, sofern baurechtliche Vorschriften dem nicht entgegen stehen.

5.3 Straßenbegleitgrün
Im Straßenraum der Planstraße A sind mind. 6 bodenständige mittelkronige Laubbauhochstämme auf eine Baumscheibe von mind. 6 qm zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mit bodenständigen und bodendeckenden Stauden oder Laubgehölzen zu begrünen.
Im Straßenraum der Planstraße B sind mind. 10 bodenständige mittelkronige Laubbauhochstämme auf eine Baumscheibe von mind. 6 qm zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mit bodenständigen und bodendeckenden Stauden oder Laubgehölzen zu begrünen.

5.4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und 25b BauGB)
Die Beschädigung und Entnahme von Pflanzen und Pflanzenteilen, Stubbenrodung, Einsatz von Pestiziden und Bioziden, die Entfernung von Totholz und das Befahren ist untersagt. Für abgibtige Bäume sind als Ersatz Stieleichen mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm zu pflanzen. Die private Grünfläche ist während der Bauphase gegen Betreten und Befahren mit einem geschlossenen Bauzaun von mind. 1,80 m Höhe zu schützen.

6. Versickerung von Niederschlagswasser

6.1 Flächenhafte Versiegelungen auf privaten Grundstücken wie z.B. PKW-Stellplätze oder Terrassen sind mit versickerungsfähigem Pflaster zu gestalten.

III. Kennzeichnungen

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Der im Bebauungsplan als Reines Wohngebiet ausgewiesene Bereich ist als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren oder äußere Einwirkungen erforderlich sind. Die Kennzeichnung erfolgt zur Verpflichtung des Grundstückseigentümers beim Bau eines Kellergeschosses eine wasserdichte Wanne zu verwenden. Aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse sollte auf einen Kellerausbau verzichtet werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

<p>Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 3 BauNVO</p> <p>WR Reines Wohngebiet (überbaute Grundstücksfläche)</p>	<p>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO</p> <p>o offene Bauweise nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig</p> <p>△ DH nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>ED Baugrenze</p>	<p>Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</p> <p>Öffentliche Strassenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</p> <p>Strassenbegrenzungslinie</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung</p> <p>V Verkehrsberechtigter Bereich</p> <p>P Öffentliche Parkplätze / Besucherparkplätze</p> <p>Geh- Fahr- und Leitungsrechte</p> <p>① Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger</p> <p>② Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger</p>	<p>Grünflächen</p> <p>Öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</p> <p>Anpflanzung von Hecken § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB</p> <p>Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB</p> <p>Anpflanzung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB</p>	<p>Sonstige Planzeichen</p> <p>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB</p> <p>ST/Ga Stellplätze/Garagen</p> <p>ST Stellplätze</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO</p>	<p>Sonstige Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 8 BauO NRW</p> <p>— Firstrichtung</p> <p>SD Dachform: Satteldach</p> <p>Kennzeichnung</p> <p>Belastete Bodenflächen § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB</p> <p>Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und 25b BauGB)</p>	<p>Bestandsangaben</p> <p>Gebäude</p> <p>Flurstücksgrenze</p> <p>Flurstücksnummer</p> <p>Bestandsbäume</p> <p>Bestandshöhen</p> <p>vorhandener Straßenausbau</p> <p>Böschung</p>	<p>Rechtsgrundlagen</p> <ol style="list-style-type: none"> Baugesetzlich (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 152) in der derzeit gültigen Fassung Planzonenverordnung 1990 (PlanzV) vom 16.12.1990 (BGBl. I S. 28) in der derzeit gültigen Fassung Landesbauordnung (LBO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der derzeit gültigen Fassung Landesversorgungsrecht (LV) vom 25.06.1995 (GV NW S. 192) in der derzeit gültigen Fassung Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 28.03.2002 (BGBl. I S. 119) in der derzeit gültigen Fassung Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 21.07.2000 (GV NRW S. 98) in der derzeit gültigen Fassung
--	---	---	--	---	---	---	---

<p>Der Rat der Stadt Oberhausen hat am 23.09.2002 auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.</p> <p>Oberhausen, den 28.08.2006 Der Oberbürgermeister Belgordner</p>	<p>Für den Planungsentwurf: Chevalier + Honl Architekten Harffstraße 43 40591 Düsseldorf</p> <p>Düsseldorf, den 28.08.2006 Der Planverfasser</p>	<p>Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt.</p> <p>Oberhausen, den 28.08.2006 Der Oberbürgermeister Belgordner</p>	<p>Die erneute Offenlegung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs wurde gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt am 13.02.2007 beschlossen.</p> <p>Oberhausen, den 13.02.2007 Der Oberbürgermeister Belgordner</p>	<p>Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches durch den Rat der Stadt am 23.06.2008 gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches als dem 4. Bereich Stadtplanung während der Dienststunden zu jedem Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Oberhausen, den 27.03.2007 Der Oberbürgermeister Belgordner</p>	<p>Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch den Rat der Stadt am 23.06.2008 gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches mit dem Hinweis, dass der vorstehende Bebauungsplan als dem 4. Bereich Stadtplanung während der Dienststunden zu jedem Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Oberhausen, den 24.06.2008 Der Oberbürgermeister Belgordner</p>	<p>Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 23.06.2008 ist am 15.08.2008 gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches mit dem Hinweis, dass der vorstehende Bebauungsplan als dem 4. Bereich Stadtplanung während der Dienststunden zu jedem Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Oberhausen, den 18.08.2008 Der Oberbürgermeister Belgordner</p>
--	--	---	---	--	--	---

2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Die Fläche ist zwischen 1897 und 1957 als Ziegelei und Ziegeleigrube genutzt und anschließend mehrere Meter mächtig mit Boden, Bauschutt, Schlacken, Aschen, Bergematerial und vereinzelt Müllresten verfüllt worden, die schadstoffbelastet sind. Bei der Realisierung der geplanten Wohnbebauung sind arbeitsschutz-, abfall-, wasser- und bodenschutzrechtliche Maßnahmen zu berücksichtigen.

Zur Vorsorge gegen schädliche Einwirkungen aus Bodenbelastungen sind alle neu zu gestaltenden unversiegelten/ nicht überbauten Flächen durch Abdeckung mit Boden, der den Vorsorgensprüchen der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung entspricht, zu sichern. Die erforderliche Abdeckmächtigkeit beträgt in Hausgärten 60 cm über einer zuvor einzubauenden Grabesperre. Der dauerhafte Erhalt der erforderlichen Bodenabdeckung wird über Bausteintragungen festgeschrieben.

IV. Hinweise

- Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG NW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Oberhausen (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Xanten hingewiesen werden.
- In dem nach § 9 (5) 3 gekennzeichneten Bereich kann belastetes Grundwasser auftreten. Aus Vorsorgegründen wird daher von einer Grundwasserentnahme, auch zur Gartenbewässerung, abgeraten.
- Die im Plan dargestellten ehemaligen Luftschutz- und Wasserstellen wurden im Auftrag der Grundstückseigentümersin 2005 fachgerecht verfüllt.
- Dränagewasser darf gem. § 4 der Entwässerungssatzung nicht in die Kanalisation eingeleitet werden
- Gutachten
Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Plan b, 13.09.2006)
- Umweltbericht (Plan b, 24.11.2006)
- Baugrunduntersuchung (Geobau, 17.12.2004)
- Gefährdungsabschätzung (Geobau, 16.04.2003)
- Bodenmanagement zur Baureifmachung (Geobau, 02.05.2005)
- Kampfmittel
Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 - 120 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallohren zu versehen sind. Danach soll eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden erfolgen.
Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

Zwischen der Stadt Oberhausen und dem Investor werden folgende Verträge geschlossen:
- Durchführungsvertrag

Stand: 28.08.2006