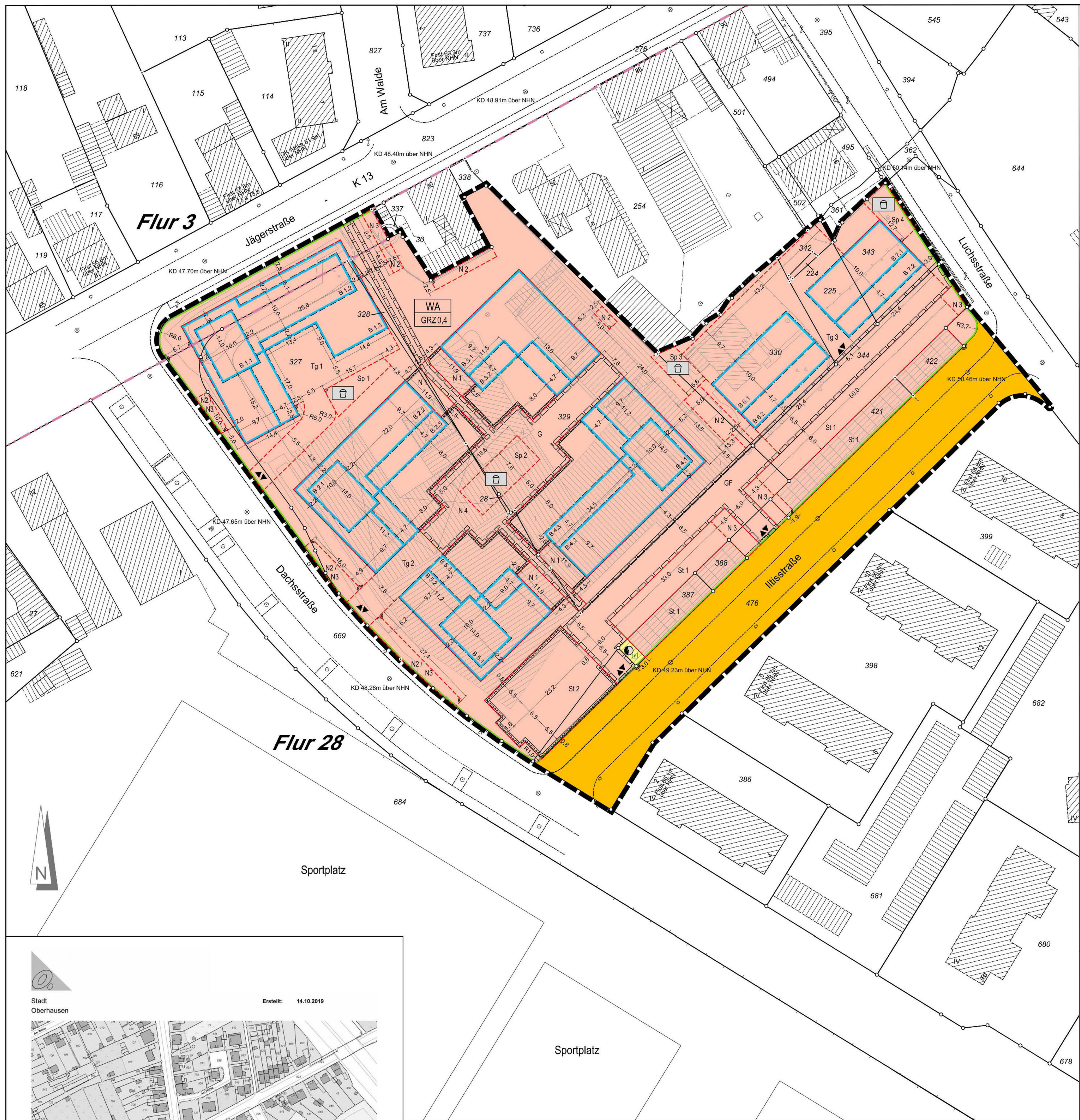

Stadt
Oberhausen

Erstellt: **14.10.2019**

Maßstab 1 : 2500 — 25 50 75 100 125 Meter — © Stadt Oberhausen

BEBAUUNGSPLAN NR. 746

(gemäß § 13a BauGB - beschleunigtes Verfahren)

Jägerstraße / Dachsstraße

Stadtgemeinde Oberhausen

Gemarkung Sterkrade

Maßstab 1:500

Am 24.09.2018 hat der Rat der Stadt gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen diesen Bebauungsplan aufzustellen. Oberhausen, 12.11.2019 Der Oberbürgermeister I.A. Dezernent	Angefertigt: Oberhausen, 12.11.2019, ergänzt am 10.02.2020 durch neue textliche Festsetzung B10 (vorherige textliche Festsetzung B10 jetzt B11). Dezernent — Bereichsleiter Stadtplanung	Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der richtigen Darstellung des gegenwärtigen örtlichen Zustandes wird bescheinigt. Oberhausen, 12.11.2019 ÖbVI
Für die städtebauliche Planung. Oberhausen, 12.11.2019 Bereichsleiter Stadtplanung	Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Oberhausen, 12.11.2019 ÖbVI	Die Offenlegung dieses Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt am 16.12.2019 beschlossen. Oberhausen, 20.12.2019 Der Oberbürgermeister I.A. Dezernent
Dieser Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 11.02.20 bis 17.03.20 öffentlich ausgelegen. Oberhausen, 18.03.2020 Der Oberbürgermeister I.A. Bereichsleiter Stadtplanung	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch den ~~Rat der Stadt~~* am 22.03.2021 als Satzung beschlossen worden. Oberhausen, 12.04.2021 * Haupt- und Finanzausschuss Der Oberbürgermeister	Der Satzungsbeschluss des ~~Rates der Stadt~~* vom 22.03.2021 ist am 15.04.2021 gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan ab dem 15.04.2021 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, 15.04.2021 * Haupt- und Finanzausschusses Der Oberbürgermeister

Planzeichenerklärung
Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1,
§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrt und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 5 Abs.2 Nr.2b, 4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Nebenanlagen	Stellplätze, Carports und Garagen	Tiefgaragen
N 1 = Abstell- und Lagerräume	St 1 = Stellplätze, Carports und Garagen (maximal 50 vom Hundert für Garagen)	Tg 1 = Tiefgarage B 1
N 2 = Fahrradabstellanlagen		Tg 2 = Tiefgarage B 2 - B 5
N 3 = Abfallsammelanlagen		Tg 3 = Tiefgarage B 6 und B 7
N 4 = Spiel-, Freizeit- und Erholungsfläche B 2 - B 5 (Lüftungsöffnungen und Fluchttreppen der Tg 2)	St 2 = Stellplätze	

Spielplatz
Sp 1 = mindestens 75m² — Sp 3 = mindestens 60m²
Sp 2 = mindestens 80m² — Sp 4 = mindestens 60m²

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
G = Gehrecht zugunsten der Anlieger B 2 - B 5
GF = Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger B 1 - B 7

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

Zeichenerklärung
Bestandsangaben

Zeichen	Bedeutung
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze
	Nutzungsartengrenze
○	vermarkter Grenzpunkt
·	unvermarkter Grenzpunkt
43	Flurstücksnummer
24	Hausnummer
II	Geschosszahl
Ⓟ	öffentliche Parkfläche
EP	private Einstellplätze
⊗	Kanaldeckel
	Baum
	Zaun
	Hecke
	Mauer
First / Attika	höchstgelegener Gebäudepunkt
über NHN	über Normalhöhenull
KD	Kanaldeckel
	Wohngebäude
	Sonstige Gebäude
	Wohngebäude (nicht eingemessen)
	Sonstige Gebäude (nicht eingemessen)
	Freistehende Warntafel
	Laterne
	Nadelbaum

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 746
- Jägerstraße / Dachsstraße -

A. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

1. In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 4 Abs. 3 BauNVO)

2. In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet dürfen die zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen B1 - B7 durch

   - ☐ Gebäudezuwegungen inkl. der der Gebäudezuwegung dienenden Treppenanlagen und barrierefreien Rampen sowie der bauordnungsrechtlich erforderlichen Feuerwehraufstellflächen,
   - ☐ Terrassen als Gebäudeteile des Hauptbaukörpers um bis zu 2,0 m,
   - ☐ Balkone als Gebäudeteile des Hauptbaukörpers um bis zu 1,5 m,
   - ☐ Vordächer als Gebäudeteile des Hauptbaukörpers um bis zu 2,0 m und
   - ☐ ebenerdig abschließende Lichtschächte um bis zu 0,5 m

   überschritten werden.

   Durch derartige Gebäudezuwegungen und Gebäudeteile des Hauptbaukörpers, die die überbaubaren Grundstücksflächen B1 - B7 demnach zulässigerweise überschreiten, darf die für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzte Grundflächenzahl i.S.d. § 19 Abs. 1 bis 3 BauNVO von 0,4 um bis zu 25 vom Hundert überschritten werden.

   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO und § 23 Abs. 3 Sätze 2 und 3 BauNVO)

3. Durch die Errichtung von nachstehend aufgelisteten baulichen Anlagen oder Teilen baulicher Anlagen darf die für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzte Grundflächenzahl i.S.d. § 19 Abs. 1 bis 3 BauNVO von 0,4 über das gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegte Maß von 50 vom Hundert überschritten werden, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

   - ☐ Stellplätze, Garagen und Carports sowie deren Zufahrten in den dafür festgesetzten Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
   - ☐ bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen), in den dafür festgesetzten Flächen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen,
   - ☐ Untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO in den dafür festgesetzten Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,

   (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

4. Die höchstgelegenen Gebäudepunkte (First oder Attika) werden für die zeichnerisch festgesetzten Überbaubaren Grundstücksflächen B1 - B7 bezogen auf Normalhöhennull (NHN) wie folgt beschränkt:

   B1
   B1.1 maximal 60,8 m über NHN
   B1.2 maximal 57,8 m über NHN
   B1.3 maximal 54,8 m über NHN
   B2
   B2.1 maximal 61,7 m über NHN
   B2.2 maximal 58,7 m über NHN
   B2.3 maximal 55,7 m über NHN
   B3 - B5 identisch mit B2
   B6
   B6.1 maximal 59,9 m über NHN
   B6.2 maximal 56,9 m über NHN
   B7 identisch mit B 6

   (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

5. Für die Tiefgaragen Tg 1 - Tg 3 werden folgende maximale Gebäudekörperhöhen bezogen auf NHN festgesetzt:

   Tg1 maximal 48,2 über NHN
   Tg2 maximal 49,1 über NHN
   Tg3 maximal 50,3 über NHN

   (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

B. Stellplätze, Neben- und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

1. Die Anzahl der notwendigen Pkw-Stellplätze gemäß § 48 Abs. 2 BauO NRW 2018 beträgt 1 Pkw-Stellplatz pro Wohneinheit.

   (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 BauNVO und § 48 Abs. 2 BauO NRW 2018)

2. Stellplätze, Carports und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen St1 und St2 zulässig.

   (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

3. Innerhalb der für die Errichtung von Stellplätzen, Carports oder Garagen festgesetzten Flächen St1 dürfen maximal 50 vom Hundert der möglichen Stellplätze mit Garagen bebaut werden.

   (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

4. Innerhalb der für die Errichtung von Stellplätzen, Carports oder Garagen festgesetzten Fläche St2 dürfen nur ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze errichtet werden. Garagen und Carports sind unzulässig.

   (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

5. Untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen N1, N2 und N3 zulässig. Ausnahmsweise sind untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb dieser Flächen zulässig, sofern dies durch eine textliche Festsetzung dieses Bebauungsplans explizit ermöglicht wird. Die Sätze 1 und 2 gelten auch für Nebenanlagen, die gemäß BauO NRW 2018 genehmigungsfrei sind.

   Untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

   (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

6. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen N1 sind nur Abstellräume als untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig. Ausnahmsweise sind Abstellräume als untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO auch direkt angrenzend an die Lüftungsöffnungen für die Tiefgarage Tg2 gemäß textlicher Festsetzung B9 zulässig. Die nach dieser Festsetzung zulässigen untergeordnete Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO dürfen eine maximale Grundfläche von 4 m² und eine maximale Höhe von 2,5 m je Abstellraum nicht überschreiten.

   (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

7. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen N2 sind nur Fahrradabstellmöglichkeiten (Fahrradabstellflächen und Fahrradabstellboxen) als untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig.

   (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

8. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen N3 sind nur Abstellmöglichkeiten für Abfallentsorgungsbehälter als untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig.

   (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

9. Die zeichnerisch festgesetzte Flächen N4 ist nur als Gemeinschaftsbereich „Spiel-, Freizeit- und Erholungsfläche" für die überbaubaren Grundstücksflächen B2 - B5 zu nutzen. Bauliche Anlagen - insbesondere untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO - sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche N4 unzulässig, sofern dies nicht durch eine textliche Festsetzung dieses Bebauungsplans explizit ermöglicht wird.

   Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche N4 sind bis zu drei Lüftungsöffnungen für die Tiefgarage Tg2 mit einer maximalen Gesamtfläche von 110 m² zulässig.

   Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche N4 sind in dem sich zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen B3 und B4 ergebenden Teilbereich maximal zwei notwendige Fluchttreppenhäuser für die Tiefgarage Tg2 mit einer maximalen Gesamtfläche von 30 m² zulässig

   Das zeichnerisch festgesetzte Gehrecht G darf durch diese baulichen Anlagen in seiner städtebaulichen Funktion nicht beeinträchtigt werden.

   (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

10. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen ST1, N1, N2 und N3 gelten für die nach den textlichen Festsetzungen B2, B3, B5, B6, B7 und B8 in diesen Flächen zulässigen baulichen Anlagen von der BauO NRW 2018 abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen.
    Für diese baulichen Anlagen ist § 6 Abs. 8 Satz 2 BauO NRW 2018 nicht anzuwenden.

    (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

11. Spielflächen

    Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche Sp1 ist für den bauordnungsrechtlichen Spielflächennachweis B1 eine Spielfläche mit einer zusammenhängenden Mindestgröße von mindestens 75 m² anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

    Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche Sp2 ist für den bauordnungsrechtlichen Spielflächennachweis B2 - B5 eine Spielfläche mit einer zusammenhängenden Mindestgröße von mindestens 80 m² anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

    Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen Sp3 und Sp4 sind für den bauordnungsrechtlichen Spielflächennachweis B6 und B7 zwei Spielflächen mit einer zusammenhängenden Mindestgröße von jeweils mindestens 60 m² anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

    (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB; § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 und § 8 Abs. 2 BauO NRW 2018)

C. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Straßenverkehrsschallschutz

1. Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtung" [Stand: August 1987]

   Zum Schutz vor verkehrsbezogenem Außenlärm sind im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet in den Baufenstern B1.1 - B1.3 und B7.1 - B7.2 bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen i.S.v. § 29 BauGB dienen sowie in Verfahren für Vorhaben, die nach BauO NRW 2018 von der Genehmigung freigestellt sind, aufgrund der Straßenverkehrslärmbelastung der Jägerstraße, Dachsstraße, Luchsstraße und der Iltisstraße für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenschallpegel (Mittelungspegel (*L*m) gemäß VDI-Richtlinie 2719, Ziffer 6.3) führen:

Raumart gemäß VDI-Richtlinie 2719, Ziffer 6.3		Mittelungspegel (*L*m) gemäß VDI-Richtlinie 2719, Ziffer 6.3
1.	Schlafräume, nachts	
1.1	in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2	in allen übrigen Baugebieten	35 dB(A)
2.	Wohnräume, tagsüber	
2.1	in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2	in allen übrigen Baugebieten	40 dB(A)
3.	Kommunikations- und Arbeitsräume, tagsüber	
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2	Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3	Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

   Die Auflistung ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.

   Sofern diese Innenschallpegel (Mittelungspegel (Lm) gemäß VDI-Richtlinie 2719, Ziffer 6.3) nicht schon durch Baukörperanordnungen und / oder Grundrissgestaltungen eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z. B. Schallschutzfenster, Schallschutzfenster mit integrierter schallgedämmter Lüftungseinrichtung, vorgesetzte Glaserker, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden.

2. Schallschutz von Schlafräumen

   Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen i.S.v. § 29 BauGB dienen sowie in Verfahren für Vorhaben, die nach BauO NRW 2018 von der Genehmigung freigestellt sind, im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämmte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.

   Im Einzelfall kann im Baugenehmigungsverfahren für Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen i.S.v. § 29 BauGB dienen, sowie in Verfahren für Vorhaben, die nach BauO NRW 2018 von der Genehmigung freigestellt sind, nachgewiesen werden, dass durch andere geeignete Vorkehrungen zur Lärmminderung eine Minderung der Verkehrsgeräusche erreicht wird, so dass entsprechend den Orientierungswerten der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau" vor den betreffenden Schlafraumfenstern ein Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche von nachts 45 dB(A) sichergestellt ist oder werden kann. Wird dieser Nachweis erbracht, sind schallgedämmte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern, nicht erforderlich.

3. Schallschutz für gebäudegebundene Außenwohnbereiche

   Im gesamten Plangebiet sind bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte aus § 2 der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für allgemeine Wohngebiete von tagsüber 59 dB(A) Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen i.S.v. § 29 BauGB dienen sowie Vorhaben, die nach BauO NRW 2018 von der Genehmigung freigestellt sind, zu gebäudegebundenen Außenwohnbereichen (z.B. Balkone, Loggien oder Terrassen) nicht ohne weitere Maßnahmen zulässig.

   Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen i.S.v. § 29 BauGB dienen, sowie in Verfahren für Vorhaben, die nach BauO NRW 2018 von der Genehmigung freigestellt sind, ist nachzuweisen, dass durch eine geeignete Baukörpergestaltung oder andere geeignete Vorkehrungen zur Lärmminderung eine Minderung der Verkehrsgeräusche erreicht wird oder werden kann, so dass für die jeweiligen Außenwohnbereiche ein Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche von tagsüber maximal 59 dB(A) sichergestellt ist oder werden kann.

4. Nachweise im Baugenehmigungsverfahren

   Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen i.S.v. § 29 BauGB dienen, sowie in Verfahren für Vorhaben, die nach BauO NRW 2018 von der Genehmigung freigestellt sind, sind als Bestandteil der Bauvorlagen durch den Bauherren / Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtung" [Stand: August 1987] zu erbringen.

Lüftungsanlagen von Tiefgaragen

Erforderliche Lüftungsanlagen von Tiefgaragen sind so vorzusehen, dass eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen durch diese Anlagen auszuschließen ist.

D. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie deren Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1. Dachbegrünung der Hauptbaukörper, Garagen und Carports

   Die obersten Dachflächen der Hauptbaukörper in den überbaubaren Grundstücksflächen B1 - B7 sowie der nach den textlichen Festsetzungen B2 und B3 zulässigen Garagen und Carports sind außerhalb notwendiger technischer Aufbauten zu mindestens 80 vom Hundert extensiv (z.B. mit Moos-Sedum-, Sedum-Moos-Kraut- oder Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen o.ä.) zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 0,06 m. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 BauO NRW 2018)

2. Begrünung von untergeordneten Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO

   Untergeordnete Nebenanlagen i.S.d § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind, sowie sie nach den textlichen Festsetzungen B5 bis B9 zulässig sind, mit geeigneten heimischen Gehölzen ggf. unter Verwendung von Rank- oder Kletterhilfen dauerhaft fachgerecht zu begrünen und zu pflegen.

   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 BauO NRW 2018)

3. Heckenanpflanzung

   Die zeichnerisch festgesetzte Heckenanpflanzung, die die zeichnerisch festgesetzte Stellplatzanlage St2 umgibt, ist mit geeigneten heimischen Gehölzen dauerhaft fachgerecht anzulegen und zu pflegen. Die Wuchshöhe darf 1,2 m nicht überschreiten. Wuchsbreite mindestens 0,8 cm.

   Die zeichnerisch festgesetzte Heckenanpflanzung, die den zeichnerisch festgesetzten Gemeinschaftsbereich „Spiel-, Freizeit- und Erholungsfläche" N4 (textliche Festsetzung B9) umgibt, ist mit geeigneten heimischen Gehölzen dauerhaft fachgerecht anzulegen und zu pflegen. Die Wuchshöhe darf 1,2 m nicht überschreiten. Der Pflanzzusammenhang darf durch Zugänge bis maximal 1,0 m Breite unterbrochen werden. Wuchsbreite mindestens 0,6 cm.

   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 BauO NRW 2018)

4. Begrünung dervon Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

   Bei der Errichtung von Stellplätzen als ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze, Garagen oder Carports ist für jeweils 6 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität: Stammumfang 18/20 cm, 3mal verpflanzt). Die Bepflanzung hat in direktem räumlichen Zusammenhang mit der den Bedarf verursachenden Fläche für Stellplätze, Carports und Garagen zu erfolgen. Zum Schutz der Bäume sind mindestens 2,0 m breite und mindestens 6,0 m² große Baumscheiben mit einem Volumen an durchwurzelbarem Boden von mindestens 12 m³ anzulegen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen wie z.B. die Bepflanzung mit bodendeckendem Kleingehölz oder Stauden vor Oberflächenverdichtung zu schützen.

   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 BauO NRW 2018)

5. Freiflächenbegrünung

   Die Dachflächen der Tiefgaragen sowie alle Freiflächen des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes, die nicht zeichnerisch oder textlich festgesetzt zulässigerweise anderweitig genutzt werden, sind intensiv zu begrünen und dürfen nicht versiegelungsbilanzrelevant befestigt oder als Abstell- oder Lagerflächen genutzt werden. Die Mindeststärke der auf diesen Flächen vorzuhaltenden Drain-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 0,35 m. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Wegeverbindungen und Gebäudezuwegungen, sofern sie nicht von der textlichen Festsetzung A2 erfasst werden, sind in nicht versiegelungsbilanzrelevanter, versickerungsfähiger Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Fugenpflaster Schotterrasen o.ä.) auszuführen.

   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 BauO NRW 2018)

E. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1. Gehrecht

   Die zeichnerisch festgesetzte Fläche G ist mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger B2 - B5 zu belasten.

2. Geh- und Fahrrecht

   Die zeichnerisch festgesetzte Fläche GF ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger B1 - B7 zu belasten.

F. Gestalterische Maßnahmen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 BauO NRW 2018)

1. Dachformen der Hauptbaukörper

   Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind nur Flachdächer sowie leicht geneigte Flach-, Pult- oder Mansardendächer mit einer Dachneigung bis maximal 10 vom Hundert zulässig.

2. Gestaltung der Hauptbaukörper

   Die Hauptbaukörper innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen B1 - B7 sind einheitlich und außerhalb der Fenster- und Türöffnungen zu mindestens 90 vom Hundert in hellen Außenbauteilen zu gestalten.

3. Einfriedungen

   Einfriedungen sind nur in Form von Hecken bis maximal 1,2 m Höhe zulässig. Kombinationen mit Zaunelementen aus Metall oder Maschendraht sind zulässig. Die Zaunelemente sind auf der Heckenseite in Richtung des jeweiligen Hauptbaukörpers anzubringen.

4. Gestaltung von untergeordneten Nebenanlagen i.S.d § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO

   Die gemäß der textlichen Festsetzungen B5 bis B9 zulässigen untergeordneten Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind einheitlich zu gestalten und in Metall oder einer Kombination aus Metall- und Glaselementen auszuführen.

G. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 2 Landeswassergesetz NRW)

1. Versickerungsfähige Bauweise

   Stellplätze, Wegeverbindungen, Terrassen oder Freisitze sind in versickerungsfähiger Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Fugenpflaster Schotterrasen o.ä.) zu errichten.

   Die ausschließlich als Bewegungs- und Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge anzulegenden Flächen sind als befahrbare Schotterrasenflächen auszuführen und dauerhaft zu erhalten.

Kennzeichnungen

Bergbau (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Das gesamte Plangebiet 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 der zuständigen Bergwerkseigentümern aufzunehmen.

Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Bei dem ehemaligen Betriebsgelände, das sich über die Flurstücke Gemarkung Sterkrade, Flur 28, Nr. 28, 327, 328 und 329 erstreckt, handelt es sich um eine im Bodenverdachtsflächenkataster der Stadt Oberhausen als Altstandort geführte Fläche. Aufgrund der gewerblichen Vornutzung ist nach Abbruch der aufstehenden Gebäude und Abtrag der Oberflächenversiegelung nebst Tragschichten, in den Teilbereichen, in denen die Vorsorgewerte nicht eingehalten werden alle zur Begrünung vorgesehene Flächen (durchwurzelbare Bodenschichten) zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch eine ausreichende Abdeckung mit Bodenmaterial, die die Vorsorgeanforderungen der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) erfüllt, zu sichern. Die Mindestabdeckmächtigkeit beträgt in Grünanlagen wenigstens 35 cm, in Hausgärten wenigstens 60 cm und in Kinderspielbereichen wenigstens 35 cm.

Bodenaushub, der den Vorsorgewerten nach BBodSchV entspricht, kann aus fachgutachterlicher Sicht innerhalb des Bebauungsplangebietes wieder verwertet werden. Der Wiedereinbau von Böden, die die Vorsorgewerte nicht erfüllen, ist im Einzelfall mit den Fachbehörden der Stadt Oberhausen abzustimmen.

Hinweise

1. Bodenfunde

   Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer 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.

2. Artenschutz

   Die Koordination und Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen, die gemäß Artenschutz-rechtlicher Prüfung (Artenschutzgutachten Juli 2018 durch das Büro für Landschafts- und Freiraumplanung LAB; siehe Anlage 1 der Begründung) benannt sind, sind mit dem Bereich 2-2 / Umweltschutz (Untere Naturschutzbehörde) der Stadt Oberhausen abzustimmen.

3. Kampfmittelfunde

   Sollte bei Veränderung der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelfunde aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben 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.

4. Entwässerung des Plangebietes

   Das Entwässerungskonzept des Plangebietes hat ein Trennsystem vorzusehen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit den Vorschriften

- ☐ Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I 2017 S. 3786),
- ☐ Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- ☐ Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I 2017 S. 3465),
- ☐ Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV.NRW.2018, S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV.NRW.2019, S. 193),
- ☐ Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) vom 11.03.1980 (GV.NRW 1980 S. 226, 716), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW. 2016 S. 934),
- ☐ Landeswassergesetz NW (LWG) vom 08.07.2016 (GV.NRW 2016 S.559), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.07.2019 (GV.NRW 2019 S. 341),
- ☐ Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269),
- ☐ Bundesberggesetz vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 4 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

Soweit in diesem Planverfahren auf technische Regelwerke (z.B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien) Bezug genommen wird, können diese bei der Stadt Oberhausen, Bereich 5-1 / Stadtplanung, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.