

II. Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 - Dorstener Straße - (Vorentwurf)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1. In den reinen Wohngebieten sind die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstigen Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- 1.2. Im räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.

(§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

- 1.3 Im reinen Wohngebiet WR 1 darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

(§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

- 1.4. Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen (GH) sowie Trauf- und Firsthöhen (TH bzw. FH) beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN). Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist der oberste Dachabschluss (Attika bei Flachdächern). Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut und für die Firsthöhe die Oberkante des Firstes.

Im WR 1 ist eine Überschreitung der festgesetzten max. Höhe der baulichen Anlage um max. 1,5 m durch Photovoltaik- und andere haustechnische Anlagen zulässig, wenn sie um mind. 1,5 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses abrücken. Für bautechnisch erforderliche Absturzsicherungen gelten diese Einschränkungen bezüglich des Abrückens nicht.

(§ 9 Abs. 3 i. V. m. § 16 Abs. 2 und 6 sowie § 18 Abs. 1 BauNVO)

2. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für ebenerdige Terrassen, -trennwände und -überdachungen sowie Wintergärten dürfen die Baugrenzen um max. 3,0 m überschritten werden.

(§ 31 Abs. 1 BauGB, § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

3. Abweichendes Maß der Abstandsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Das Maß der Tiefe der Abstandflächen für die geplante Fläche für Versorgung (Kraft-Wärme-Kopplung) zu dem anschließenden Mehrfamilienhaus im WR 1 darf 0,0 m betragen.

4. Anzahl der Wohneinheiten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den reinen Wohngebieten WR 2.1 – 3.2 ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1. In allen reinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

5.2. Außerhalb des Gebäudes sind im WR 1 Fahrradabstellplätze und -boxen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Fahrradabstellplätze“ zulässig. In den reinen Wohngebieten WR 2.1 - 3.2 sind Fahrradabstellplätze und -boxen nur an den im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Standorten zulässig.

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

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

6.1. Anpflanzung von Bäumen im Vorhabengebiet

Innerhalb des Vorhabengebietes sind zusätzlich zu den zwei im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Bäumen weitere acht Bäume anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind Arten der nachstehenden Pflanzliste mit folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden: Laubbaum-Hochstamm, mindestens 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm. Zum Schutz der Bäume ist pro Baum eine mind. 2,0 m breite, mind. 6,0 m² große Baumscheibe mit einem Volumen an durchwurzelbarem Boden von mind. 12,0 m³ anzulegen. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Kliegehölzen, Stauden oder einer Raseneinsaat als Schutz vor Oberflächenverdichtung zu bepflanzen. Ausfälle sind mindestens gleichwertig auf dem Grundstück zu ersetzen. Die Standorte sind im Vorhaben- und Erschließungsplan zeichnerisch festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB)

6.2. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Die zur Erhaltung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mindestens gleichwertig auf dem gleichen Grundstück zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

6.3. Extensive Dachbegrünung

Dachflächen von Wohngebäuden mit Flachdach und Garagen sind extensiv mit angepasster Gras- und Staudenvegetation (z.B. mit Moos-Sedum-, Sedum-Moos-Kraut – oder Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen) zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 10 cm. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten. Die Begrünung ist fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Photovoltaik- oder Solaranlagen sind über der Dachbegrünung zulässig (siehe auch Hinweis Nr. 5).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b) BauGB)

6.4 Begrünung der Gartenflächen

Die Wohngärten und die Vorgartenflächen sind mit Ausnahme von Zu- und Gartenwegen, Stellplatzzufahrten, eines Fahrradabstellplatzes und eines genehmigungsfreien Gartenhauses je Wohngarten als Vegetationsflächen mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder sonstigen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Im Übrigen s. textliche Festsetzung Nr. 8.2.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b) BauGB)

7. **Gestalterische Maßnahmen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 und 2 BauO NRW)

7.1. Doppelhäuser

Aneinandergebaute Hauseinheiten von Doppelhäusern sind mit der gleichen Dachneigung und Dacheindeckung zu gestalten. Die Dachfarbe und der Dachüberstand sind identisch auszubilden.

7.2. Dachform

Im reinen Wohngebiet WR 1 ist für den Hauptbaukörper nur ein Flachdach zulässig. In den reinen Wohngebieten WR 2.1 - 3.2 sind für die Hauptbaukörper nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zulässig.

7.3. Dachgauben

In den reinen Wohngebieten WR 3.1 und 3.2 darf der Anteil von Dachgauben und -einschnitten in der Summe der Breite auf einer Dachseite höchstens 50 % der Gebäudelänge dieser Dachseite betragen.

7.4. Solare Warmwasser- und Photovoltaikanlagen

Solare Warmwasser- und Photovoltaikanlagen sind ausschließlich auf den Dachflächen zulässig.

8. **Beseitigung von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 2 Satz 2 LWG)

8.1 Gehwege, oberirdische Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit sickerfähigem Betonpflaster auszuführen. Feuerwehrzufahrten sind mit Rasenfugenpflaster, Rasenwaben oder Schotterrassen auszuführen.

- 8.2 In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten, wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

III. Hinweise

1. Bodendenkmäler

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) 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. Kampfmittelfunde

Sollte bei Veränderungen 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.

3. Baumschutz bei Bodenanschlüttungen und Abrissarbeiten

Bei der Durchführung von Bodenanschlüttungen oder Gebäudeabrissarbeiten ist aufgrund der teilweise unmittelbaren Nähe zu Bestandsbäumen durch eine ökologische Baumbegleitung eines fachkundigen Sachverständigen zu gewährleisten, dass keine Schäden an den zum Erhalt festgesetzten Bäumen entstehen, ggf. sind geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die ökologische Baumbegleitung ist von der Vorhabenträgerin im Vorfeld der Maßnahmen zu beauftragen, der Name des Gutachters sowie der Beginn der Maßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen im Vorfeld der Maßnahmen mitzuteilen. Die ökologische Baumbegleitung bei den Abrissarbeiten kann zusammen mit der erforderlichen ökologischen Baubegleitung aufgrund von artenschutzrechtlichen Belangen erfolgen.

4. Schutzmaßnahmen für Gehölze

Für alle festgesetzten Bäume sind bei Baumaßnahmen geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten. Beschädigte Sprosssteile oder freigelegte Wurzeln sind fachgerecht zu behandeln. Schutz und Sicherungsmaßnahmen müssen vor Ausführungsbeginn durch die Untere Naturschutzbehörde oder durch den entsprechenden Fachbereich der Stadt Oberhausen genehmigt werden.

5. Dachbegrünung und Photovoltaik

Anlagen zur Photovoltaik (PV) sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung zulässig. Um eine flächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, ist die PV-Anlage bei Flachdächern innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der PV-Elemente zu begrünen. Begrünungsmaßnahmen sind nach anerkanntem Stand der Technik durchzuführen. Hinsichtlich

der Dachbegrünung wird auf die Dachbegrünungsrichtlinie der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) „Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ in der jeweils gültigen Fassung (derzeit Stand 2018) verwiesen. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I, S. 1728);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786);

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

§ 89 Landesbauordnung (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);

Landeswassergesetz NW (LWG) in der Neufassung vom 08.07.2016 (GV. NRW. 2016, S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 29.05.2020 (GV. NRW. S. 376).