

II. Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße/Lohmannshof - (Vorentwurf)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1. In allen 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. Die noch in der Planzeichnung festzusetzenden Gebäudehöhen (GH) bei Flachdächern oder Trauf- und Firsthöhen (TH bzw. FH) bei Satteldächern 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.

In allen Wohngebieten ist bei festgesetzten Flachdächern 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. Anzahl der Wohneinheiten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In allen reinen Wohngebieten ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

5. Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im gesamten Vorhabengebiet sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der von umliegenden Straßen ausgehenden Lärmbelastungen für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") führen:

	Raumart	Mittelungspegel
1.	Schlafräume nachts	
1.1.	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2.	in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2.	Wohnräume tagsüber	
2.1.	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2.	in allen übrigen Gebieten	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 Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung (hier reines Wohngebiet) zulässig sind.

Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlaf Räume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind schalldämmte Lüftungssysteme einzubauen.

Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.

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 der öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen sind Bäume (Anzahl wird im weiteren Verfahren noch bestimmt) anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind Laubbaum-Hochstämme, mindestens 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm zu verwenden. 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 Kleingehölzen, Stauden oder einer Raseneinsaat als Schutz vor Oberflächenverdichtung zu bepflanzen. Ausfälle sind mindestens gleichwertig auf dem Grundstück zu ersetzen. Die Standorte werden im Vorhaben- und Erschließungsplan im weiteren Verfahren noch genauer 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 im weiteren Verfahren noch zeichnerisch festzusetzenden 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, Hausgruppe

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

7.2. Dachform

In allen reinen Wohngebieten sind für die Hauptbaukörper nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zulässig.

Alternativ (wird im weiteren Verfahren noch festgelegt):

In allen reinen Wohngebieten ist für den Hauptbaukörper nur ein Flachdach zulässig.

7.3. Dachgauben

In allen reinen Wohngebieten darf bei Festsetzung eines Satteldachs 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 vorbehaltlich des noch zu fertigenden Versickerungsgutachtens mit sickerfähigem Betonpflaster auszuführen. Feuerwehruzufahrten sind mit Rasenfugenpflaster, Rasenwaben oder Schotterrasen 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 Bodenanschüttungen und Abrissarbeiten

Bei der Durchführung von Bodenanschüttungen 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 bei Flachdächern

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 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802);

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

§ 89 Landesbauordnung (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV.NRW.2018, S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2021 (GV.NRW.2021, S. 822);

Landeswassergesetz NW (LWG) in der Neufassung vom 08.07.2016 (GV. NRW. 2016, S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2021 (GV. NRW. 2021, S. 560, ber. S. 718).