

**Textliche Festsetzungen, Kennzeichnung und Hinweise
zum Bebauungsplan Nr. 662
- Lilienthalstraße / Nürnberger Straße –**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO

- 1.1 In den nach § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten 2 und 3 (WA2+3) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen, wie der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.
- 1.2 In den nach § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 In der Planzeichnung ist die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe für die Allgemeinen Wohngebiete (WA2+WA3) festgesetzt.
Als Traufhöhe gilt das senkrechte Maß von der Bezugsebene bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Als Firsthöhe gilt das senkrechte Maß von der Bezugsebene bis zur Oberkante des Firstes.
Bezugsebene bei der Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe ist die mittlere Höhe der jeweils unmittelbar vor dem Gebäude liegenden Straßenseite. Maßgeblich ist die ausgebaute fertiggestellte mittlere Straßenhöhe, ansonsten die geplante. Zur Vermeidung von Dachhöhenversprüngen sind aneinander gebaute Gebäude bei der Festlegung der Bezugsebene als eine Einheit zu betrachten. (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
- 1.4 Für ebenerdige Terrassen, Terrassenüberdachungen, Terrassentrennwände und Wintergärten dürfen die Baugrenzen zu den Gartenflächen um bis zu 3,0 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO

In dem Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Im gesamten Mischgebiet sind die als sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO geltenden Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, sowie Wettannahmestellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO).

Im gesamten Mischgebiet sind die sonst nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Im gesamten Mischgebiet sind die sonst nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten

In den Allgemeinen Wohngebieten 2 und 3 (WA 2+3) sind pro Hauseinheit maximal zwei Wohneinheiten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 2+3) sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn deren umbauter Raum in Abhängigkeit von der Bauweise nachfolgende Maße nicht überschreitet:

- Einzelhaus: 20,0 m:1
- Doppelhaushälfte: 15,0 m:1

Bei der Errichtung von Nebenanlagen ist ein Abstand von jeweils 1,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten, der zu begrünen ist. Freistehende Nebenanlagen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht (Vorgarten) sind nicht zulässig.

4. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten 2 und 3 (WA 2+3) sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Hierbei ist der zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhaltende Streifen an der Längsseite zu begrünen.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

5.1 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind zwölf hochstämmige Laubbäume mit Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Zum Schutz der Bäume sind mindestens 2 m breite und 6 qm große Baumscheiben mit einem Volumen an durchwurzelbarem Boden von mindestens 12 qbm anzulegen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen wie z.B. die Bepflanzung mit bodendeckenden Kleingehölzen oder Stauden vor Oberflächenverdichtung zu schützen. Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind adäquat zu ersetzen.

5.2 Innerhalb der als Private Grünfläche festgesetzten Fläche ist der Gehölzbestand (Roßkastanien) dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in Anlehnung an die Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen durch heimische und standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.

Die Fläche ist von baulichen Anlagen wie Gartenhäusern, Geräteschuppen, Grillkaminen und Ähnlichem freizuhalten. Die vorhandene Anschüttung ist zu belassen. Abgrabungen sowohl der horizontalen als auch der vertikalen Böschungsflächen sind unzulässig ebenso wie ein Verbau vertikaler Böschungsflächen mit Stützelementen aus Beton oder anderen Materialien.

Die vorhandene Wiesenfläche unter den Kastanien ist regelmäßig, mindestens aber 4x im Jahr zu mähen sowie die Entfernung des Herbstlaubes auf der Fläche sicherzustellen.

5.3 Die Wohngärten und die Vorgartenflächen dürfen mit Ausnahme von Gartenwegen, Stellplatzzufahrten, Müllstandplätzen und Sitzplatzbereichen nicht versiegelt bzw. als Abstell- oder Lagerplatz hergerichtet werden und sind gärtnerisch zu gestalten (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauO NRW).

5.4 Dächer von Garagen und Carports sowie von eingeschossigen Anbauten und Nebenanlagen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).

5.5 Stellplätze und die privaten Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellplätzen sind mit versickerungsfähigem Ober- und Unterbaumaterial (z. B. Rasengitterstein, Schotterrasen, Fugenpflaster) zu versehen (§ 9 Abs. Nr. 20 BauGB).

6. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Gemäß der schalltechnischen Untersuchung von TAC, Korschenbroich 24.02.2014, werden den überbaubaren Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete und des Mischgebietes Lärmpegelbereiche (LPB) zugeordnet. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Umfassungsbauteile (wie Außenwände, Fenster und Dachflächen) müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die nachfolgend aufgeführten Luftschalldämmmaße $R'_{w,res}$ nach Tabelle 8 der DIN 4109 einhalten. (Korrekturen nach Tabelle 9 sind zu beachten):

Lärmpegelbereich (LPB)	maßgeblicher Außenlärmpegel L_m tags dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- und Unterrichtsräume, $R'_{w,res}$ dB	Büroräume* $R'_{w,res}$ dB
I	Bis 55	30	30
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30

$R'_{w,res}$ - bewertetes Bauschalldämmmaß nach DIN ISO 140 das gesamten Außenbauteils (Wand + Fenster + Rollladenkästen + Lüftung u. dgl.)

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen.

Im Lärmpegelbereich III sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen und Kinderzimmern schallgedämmte Lüftungssysteme einzubauen, die im geöffneten Zustand die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern und auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung und einen Innenraumpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit gewährleisten. Alternativ kann die Lüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern auf der lärmabgewandten Fassadenseite ermöglicht werden.

Die DIN 4109 kann bei der Stadt Oberhausen, Dezernat 4, Bereich 5-1 -Stadtplanung-, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009 während der Dienststunden eingesehen werden.

Hinweis:

Im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens ist ein Nachweis über die ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen vorzulegen.

- 6.2 An den in der Planzeichnung des Bebauungsplanes mit XXX markierten Seiten der überbaubaren Grundstücksflächen sind in den Gebäuden durch eine geeignete Raumanordnung bzw. Grundrissgestaltung keine schutzbedürftigen Räume bzw. keine zu öffnenden Wohnraumfenster vorzusehen. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

7. Gestaltung

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nrn. 1, 4 und 5 BauO NRW werden für die Allgemeinen Wohngebiete 2 und 3 (WA 2+3) die folgenden gestalterischen Regelungen festgesetzt:

7.1 Doppelhäuser

Aneinandergebaute Doppelhaushälften sind mit der gleichen Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung zu gestalten. Die Dachfarbe und der Dachüberstand sind identisch auszubilden.

7.2 Fassaden

Die Fassaden der Gebäude sind ausschließlich durch Putz-, Verblend- oder Sichtmauerwerk als Hauptmaterialien auszuführen. Andersartige Fassadenteile sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch unterordnen. Die Hauptmaterialien der Fassaden aneinander gebauter Gebäude sind identisch zu gestalten.

7.3 Dachformen

Für die Hauptbaukörper sind nur Sattel- und Zeltdächer zulässig. Die Dachneigung muss zwischen 30° und 45° betragen. Eingeschossige Anbauten, Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.

7.4 Dachfarbe

Die Dächer sind grundsätzlich aus grauen (alle Grau- und Anthrazittöne), dunkelbraunen oder schwarzen, nicht glasierten oder satinierten Ton- oder Betonsteinpflanzen herzustellen. Für Dachaufbauten ist eine Eindeckung mit zink- oder aluminiumfarbenem Blech möglich. Bei Doppelhäusern muss die angrenzende Doppelhaushälfte gleichermaßen gestaltet werden.

7.5 Dachgauben

Der Anteil von Dachgauben und -einschnitten darf in der Summe der Breite auf einer Dachseite der Gebäudeeinheit höchstens 50% der Gebäudelänge dieser Dachseite betragen.

7.6 Vorgärten

Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

7.7 Standplätze für Abfallbehälter

Standplätze von Abfallbehältern sind so zu gestalten, dass sie durch eine dreiseitige Umgrenzung von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen her nicht eingesehen werden können.

7.8 Einfriedungen

Einfriedungen, die an eine öffentliche oder private Verkehrs- bzw. Grünfläche angrenzen, sind nur als Laubhecken zulässig. Angrenzend an öffentliche oder private Verkehrsflächen darf die Höhe der Hecke im Vorgartenbereich 1,20 m nicht überschreiten. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen sind auch Zäune und offene Geländer im Vorgartenbereich bis zu 1,00 m Höhe an der von der Verkehrsfläche abgewandten Seite zulässig. Ansonsten sind Heckenpflanzungen als Einfriedung bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Begleitend hierzu sind Zäune und offene Geländer bis zu 1,60 m Höhe an der innenliegenden Seite zulässig. Geschlossene bauliche Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes (z.B. Mauern, Flechtzäune) sind nur in Terrassenbereichen, die unmittelbar an das Gebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von max. 5,0 m und einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

(Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstückes.)

III. Kennzeichnungen

1. Bergbau (gemäß § 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. Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich (Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des untertägigen Bergbaus gemäß Runderlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1963 - II B 2-2796 Nr. 1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land NRW Nr. 127 vom 08.10.1963). Bauherren werden gebeten, vor Baubeginn Kontakt mit der RAG-Aktiengesellschaft in Herne und der Krupp Hoesch Stahl GmbH in Essen aufzunehmen.

IV. Nachrichtliche Übernahme

Im Plangebiet verläuft unterirdisch in einem Kanalrohr der Koppenburgs Mühlenbach. Der Verlauf des Gewässers ist als digitalisierte Linie in der Planzeichnung dargestellt.

V. Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Auf die Meldepflicht beim Auftreten von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG NW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf ihre Anzeigepflicht bei der Stadt Oberhausen (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Xanten hingewiesen werden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten und die Weisungen der Denkmalbehörden für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

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 auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. die Polizei zu verständigen.

3. Erdarbeiten / Bodenbewegungen

Fachgutachterliche Überwachung und Dokumentation: Sämtliche Erdarbeiten im Zuge von Baumaßnahmen sind fachgutachterlich überwachen zu lassen. Über die Begleitarbeiten ist eine Dokumentation mit allen Befunden und Beurteilungen anzufertigen und auf Verlangen der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen vorzulegen. Die Dokumentation hat den Verbleib von ausgebauten Anschüttungsmaterialien und insbesondere den Eignungsnachweis für einzubauendes Bodenmaterial zur Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten in Garten- und Grünflächen mit qualitativen und quantitativen Angaben zu enthalten (siehe § 12 Abs. 3 BBodSchV und DIN 19731, Nr. 5.2).

4. Abdichtung von Kellern und Lichtschächten

Bauwerke, die in den Untergrund einbinden, sind unter Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse gegen drückendes Wasser nach DIN 18195, Teil G, abzudichten. Nähere Einzelheiten müssen über eine detaillierte Baugrunduntersuchung geklärt werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509) in Verbindung mit den Überleitungsvorschriften nach §§ 233 ff BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548); Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132); Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509); § 86 Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NW 2000 S. 256); § 42 Straßenverkehrsordnung (StvO) vom 06.03.2013 (BGBl. I, S. 367); Landeswassergesetz NW (LWG) vom 25.06.1995.