Bebauungsplan Nr. 252
1. Änderung

(Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 -Neumühler Straße- gemäß §13 Baugesetzbuch)

Neumühler Straße

Stadtgemeinde Oberhausen

Gemarkung Sterkrade
Maßstab 1:500

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 wurde vom Rat der Stadt am 25.06.2012 gemäß § 2 (1) i.V. mit § 13 des Baugesetzbuches beschlossen.

Oberhausen, 24.03.2015

Der Oberbürgermeister
I.V.

Beigeordnete

Die Offenlegung dieses Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V. mit § 3 (2) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt am 19.05.2015 beschlossen.

Oberhausen, 29.05.2015

Der Oberbürgermeister
I.V.

Beigeordnete

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch den Rat der Stadt am 14.09.2015 als Satzung beschlossen worden.

Oberhausen, 17.09.2015

Der Oberbürgermeister

Angefertigt:

Oberhausen, 24.03.2015

Beigeordnete | Bereichsleiter Stadtplanung

Dieser Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V. mit § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 10.06.2015 bis 10.07.2015 öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 21.07.2015

Der Oberbürgermeister
I.A.

Bereichsleiter Stadtplanung

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 14.09.2015 ist am 01.10.2015 gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches mit dem Hinweis, dass der vorstehende Bebauungsplan ab dem 01.10.2015 im Dezernat 4, 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, 01.10.2015

Der Oberbürgermeister

Bereich des Bebauungsplanes Nr. 252, 1. Änderung
- Neumühler Straße -

KENNZEICHNUNG

Bergbau (§ 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. Bauherren werden gebeten, vor Baubeginn Kontakt mit der Ruhrkohle AG in Herne aufzunehmen.

HINWEISE

1. Bodendenkmal

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 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. Hochwasserschutz

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf für den Emscherverlauf liegt das Plangebiet in einem Bereich, der bei Auftreten einer mittleren Hochwasserwasserwahrscheinlichkeit (im Mittel alle 100 Jahre) im Falle eines Deichversagens oder Überschreitung der Deichbemessungsgrenze sowie bei Auftreten eines Extremhochwassers (sogenanntes „Jahrtausendhochwasser") bis zu 4 m Wassertiefe überflutet werden kann.

4. Bodenschutz

Im Rahmen von Neubebauungen/Nutzungsänderungen auf den Grundstücken Neumühler Straße 20a, Neumühler Straße 26 und Leutherstraße 8 sind Bodenuntersuchungen im Sinne der Vorsorge erforderlich.

5. Grundwassernutzung

Von Grundwassernutzungen ohne vorherige Untersuchung des Grundwassers ist abzuraten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748) in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132); Planzeichenverordnung (PlanzV) 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. NRW. 2000, S. 256); Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. vom 17.05.2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 BGBl. I, S. 1740); Landeswassergesetz NW (LWG) vom 25.06.1995.

Dieser Plan ist unter Einbeziehung der Nebenbestimmung (Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 1 tlw.) zu dem geltend gemachten Rechtsverstoß gemäß Verfügung des Regierungspräsidenten Düsseldorf vom 13.03.1991 vom Rat der Stadt am 17.06.1991 erneut als Satzung beschlossen worden.

Oberhausen, 20.06.1991

Der Oberbürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 252
» Neumühler Str. «
STADTGEMEINDE OBERHAUSEN

Gemarkung Sterkrade

Maßstab 1:500

1. AUSFERTIGUNG

Zeichenerklärung: B 94,69 H 59

Bestandsangaben:

Stadtgrenze, Gemarkungsgrenze, Flurgrenze, Flurstückgrenze, Hausnummern, Bordstein, Fahrbahnbegrenzung, Mauer, Zaun, Hecke

vorhandene Gebäude mit Geschoßzahl, Kanalschacht, Messungslinie, Polygonpunkt mit Nummer, Baum, Baumreihe, öffentliche Parkfläche, Böschung mit Höhenangabe (Böschungshöhe), oberirdische Leitung

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - i.V.m. § 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschoßflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse: III als Höchstgrenze; III – V als Mindest- und Höchstgrenze

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

g Geschlossene Bauweise
o Offene Bauweise
Baugrenze
Baugrenze ab 1. Obergeschoß

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

Planung und Nutzungsregelung für Bepflanzungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB in Verbindung mit § 62 BauO NRW)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Textliche Festsetzungen

1. Im Bereich des gesamten Plangebietes sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen unzulässig. (§ 1 Abs. 5, 9 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 24 BauGB)
2. Es sind Vorkehrungen zu treffen, daß der max. innere Schallpegel in Aufenthaltsräumen von Bebauungen bei geschlossenen Fenstern folgende Werte nicht übersteigen:
   - im Tage 35 dB (A)
   - in der Nacht 30 dB (A)

   z.B. durch Gestaltung des Grundrisses, Kastenfenster, Verbundfenster gemäß den Schallschutzklassen der VDI - Richtlinien 3719 (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB).
3. Gemäß Verfügung des Regierungspräsidenten Düsseldorf vom 13.03.1991

Rechtsgrundlagen

§§ 1, 2, 3, 8, 9 ff. des Baugesetzbuches i. d. F. vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132), der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl. I, S. 833), § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 15.03.1974 (BGBl. I, S. 721) und § 42 Straßenverkehrsordnung vom 16.11.1970.

*S. 132

~~Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen:~~

~~gemäß § 9 Abs. 5 u. 6 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. Bauherren werden gebeten, vor Baubeginn Kontakt mit der Ruhrkohle AG in Herne aufzunehmen.~~

~~Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflußbereich des unterfangenen Bergbaus gemäß Runderlaß des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 19.09.1983 - II B 7 - 2700 Nr. 1432/82, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein - Westfalen Nr. 101 vom 08.10.1982)~~

Schutzstreifen gepl. 110 - kV - Leitung

Dieser Plan ist unter Einbeziehung der Nebenbestimmung (Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 1 tlw.) zu dem geltend gemachten Rechtsverstoß gemäß Verfügung des Regierungspräsidenten Düsseldorf vom 13.03.1991 vom Rat der Stadt am 17.06.1991 erneut als Satzung beschlossen worden.

Oberhausen, 20.06.1991

Der Oberbürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Im gesamten Mischgebiet sind die als Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO geltenden Sexshops nicht zulässig.
   (§ 1 Abs. 5 i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO)
2. 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 Lotterie- und Wettannahmestellen nicht zulässig.
   (§ 1 Abs. 5 i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO)
3. Im gesamten Mischgebiet sind die sonst nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
   (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
4. Im gesamten Mischgebiet sind die sonst nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
   (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

B. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Fassaden (einschließlich der Fenster), die gemäß der Lärmkarte 3 der schalltechnischen Untersuchung innerhalb der als Lärmpegelbereich (LPB) III bis VI nach DIN 4109 (oranger bis hellblauer Bereich in Lärmkarte 3 der schalltechnischen Untersuchung) gekennzeichneten Flächen liegen, müssen nach DIN 4109 die folgenden resultierenden Luftschall-dämm-Maße R'w,res. aufweisen:

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Farbkennung in Lärmkarte 3	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
			Mind. erf. R'w,res des Außenbauteils in dB	
I	≤55	grün	30	-
II	56-60	gelb	30	30
III	61-65	orange	35	30
IV	66-70	rot	40	35
V	71-75	purpur	45	40
VI	76-80	hellblau	50	45
VII	>80	dunkelblau	Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen	50

Mechanische Lüftung ab 45 dB(A) für Schlafräume.
Schlaf- und Kinderzimmer (über 45 dB(A)), die ausschließlich Fenster in den gekennzeichneten Flächen besitzen (ab gelber Farbkennung in Lärmkarte 4 der schalltechnischen Untersuchung), müssen mit einer zusätzlich schallgedämmten Lüftungseinrichtung mit einem Luftwechsel von 20 m³/h und Person versehen werden. Dabei ist zu gewährleisten, dass das geforderte Schalldämm- Maß auch mit Lüftung eingehalten wird.

Mechanische Belüftung von Wohnnutzung bei LPB IV bis VI.
Bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Übernachtungsräumen (auch in Kindertagesstätten) und Unterrichtsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich IV besitzen, ist für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämm-Maß des Außenbauteils (erf. R'w, res) nicht beeinträchtigt wird.
(Die ausreichende Luftwechselrate kann ausnahmsweise auch sichergestellt werden, in dem es zu dem Aufenthaltsraum mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade mit höchstens Lärmpegelbereich III gibt.)

Mechanische Belüftung von Büroräumen bei LPB V und VI.:
Bei Büroräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich V besitzen, ist für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämm-Maß des Außenbauteils (erf. R'w, res) nicht beeinträchtigt wird.
(Die ausreichende Luftwechselrate kann ausnahmsweise auch sichergestellt werden, indem es zu dem Aufenthaltsraum mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade mit höchstens Lärmpegelbereich III gibt.)
Die DIN Normen können bei der Stadt Oberhausen, Dezernat 4, Bereich 5-1 - Stadtplanung -, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009 während der Dienststunden eingesehen werden.
Im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß Rd. Erl. des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile vor Außenlärm nachzuweisen.
Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahme hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.
Unter der Voraussetzung, dass ein Nachweis erbracht wird, wonach die entsprechenden Innenraumpegel auf andere Weise eingehalten werden, können die Anforderungen des zugeordneten Lärmpegelbereichs unterschritten werden.

siehe textliche Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 252, 1. Änderung

siehe Kennzeichnung Bebauungsplan Nr. 252, 1. Änderungen

Am 14.09.87 hat der Rat der Stadt gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Oberhausen, den ~~24.09.87~~ 01.02.90
Der Oberstadtdirektor
I.V.
Beigeordneter

Angefertigt:
Oberhausen, den 01.02.90
Beigeordneter | Stadt. Verm.- Direktor

Es wird bescheinigt, daß die Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen, die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Oberhausen, den 01.02.90
Der Oberstadtdirektor
I.V.
Stadt. Verm.- Direktor

Die Offenlegung dieses Bebauungsplanentwurfs wurde gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 08.12.1986 in der Zeit vom 25.03.90 bis 04.04.90 beschlossen.
Oberhausen, den 04.04.90
Der Oberstadtdirektor
I.V.
Beigeordneter

Dieser Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 08.12.1986 in der Zeit vom 23.04.90 bis 23.05.90 öffentlich ausgelegen.
Oberhausen, den 25.05.90
Der Oberstadtdirektor
I.V.
I.A.
Stadt. Verm.- Direktor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches i. d. F. vom 08.12.1986 durch den Rat der Stadt am 24.9.1990 als Satzung beschlossen worden. ~~einschließlich der in vielen eingetragenen Änderungen, die auf Grund von Anregungen und Bedenken während der Offenlegung erfolgt sind.~~
Oberhausen, den 4.10.1990
Der Oberbürgermeister

Der Rat der Stadt hat am ... für den Bereich dieses Bebauungsplanes die Aufhebung aller bisher gültigen Bebauungspläne beschlossen.
Hierbei handelt es sich insbesondere um die durchstehend aufgeführten von der Neuplanung betroffenen Bebauungspläne:
1.)
2.)
3.)
Oberhausen, den
Der Oberbürgermeister

Das Anzeigeverfahren gem. § 11 des Baugesetzbuches i. d. F. vom 08.12.1986 ist durchgeführt worden. Rechtsverstöße werden ~~nicht~~ geltend gemacht.
Düsseldorf, den 16.07.1991
Az.: 35-1-61.07.00/252/1
Der Regierungspräsident
I.A.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 des Baugesetzbuches ist am 26.7.1991 gem. § 12 des Baugesetzbuches i. d. F. vom 08.12.1986 mit dem Hinweis, daß der verstehende Bebauungsplan als dem im Rathaus Oberhausen, Vermessungsamt, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekanntgemacht worden.
26.7.1991
Oberhausen, den 30.7.1991
Der Oberbürgermeister