

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12

- Kirchhellener Straße/Bromberger Straße -

I. Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die nach § 3 Abs. 1 BauNVO festgesetzten reinen Wohngebiete (WR) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 3 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht zulässig.

Für Terrassenüberdachungen und Wintergärten dürfen die Baugrenzen zu den Gartenflächen um bis zu 2,0 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

In den reinen Wohngebieten sind pro Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

In den Baugebieten sind gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO Nebenanlagen sowie Garagen, Carports und überdachte Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

3. Gestaltung

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 BauONW werden für die Baugebiete die folgenden gestalterischen Maßnahmen festgesetzt:

1. Fassaden

Die Fassaden der Gebäude sind grundsätzlich als Putz-, Verblend- oder Sichtmauerwerk als Hauptmaterialien auszuführen. Ausnahmen sind unter der Voraussetzung zulässig, dass städtebaulich zusammenhängende Baugruppen einheitlich mit anderen Materialien ausgeführt werden. Andersartige Fassadenteile sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch unterordnen. Für Doppelhäuser sind einheitlich Fassaden- und Dachmaterialien zu verwenden, soweit sie zusammenhängende Hauptbaukörper bilden.

2. Dachformen

Für die Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 45° zulässig. Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung, Hauptfirstrichtung, Trauf- und Firsthöhe auszuführen. Eingeschossige Anbauten, Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.

3. Standplätze für Abfallbehälter

Standplätze von Abfallbehältern sind so zu gestalten, dass sie durch eine dreiseitige Umgrenzung von den Straßenverkehrsflächen her nicht eingesehen werden können. Zulässig ist eine Hecken- oder Strauchpflanzung oder eine Mauer im Material des Hauptbaukörpers.

4. Einfriedungen

Einfriedungen von Grundstücken zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als lebende freiwachsende oder geschnittene Hecken aus heimischen Arten zulässig.

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. 3,5 m und einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

4. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Im Bereich der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche ist entsprechend der Darstellung im landschaftspflegerischen Begleitplan eine einreihige Hainbuchenhecke anzupflanzen. Die Fläche ist der gelenkten Sukzession zu überlassen.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind 6 hochstämmige Einzelbäume zu pflanzen. Artenauswahl: *Quercus robur* (Stieleiche), *Carpinus betulus* „Fastigiata“ (Säulen-Hainbuche), *Crataegus crus-galli* (Hahnendorn)

5. Schallschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Als Schallschutzmaßnahmen gegen den Straßenverkehrslärm sind für Wohn- und Schlafräume in den WR-Gebieten Fenster der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 -Schalldämmung von Fenstern- vom August 1987 vorzusehen.

Als Schallschutzmaßnahmen gegen den Straßenverkehrslärm sind für nord- und süd-östlich ausgerichtete Wohn- und Schlafräume in dem WR-Gebiet, in dem eine Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig ist, fensterunabhängige Lüftungen vorzusehen.

II. Hinweise

1. Im Plangebiet liegen aufgrund der Bodenverhältnisse und der festgestellten Wasserhorizonte (Grund- und Schichtenwasser) schwierige Gründungsverhältnisse für eine Bebauung vor. Laut dem Baugrund- und Gründungsgutachten der Firma geoconcept können Bauwerke in der geplanten Weise errichtet werden, wenn die Unterkellerung samt Fundamentierung mindestens eine Tiefe von 2,5 m erreicht. Darüber hinaus sind ggf. Schutzmaßnahmen gegen eine Vernässung der geplanten Kellerräume erforderlich.

Nach § 4 Abs. 2 der Entwässerungssatzung der Stadt Oberhausen ist die Einleitung von Grund- und Drainagewasser in die Kanalisation nicht zulässig.

2. Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG NW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Oberhausen (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Xanten hingewiesen werden.

Kennzeichnungen:

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1981.

Besondere Sicherungsmaßnahmen sind gegebenenfalls erforderlich (Richtlinien für die Ausführungen 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 Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 08.10.1963).

Umgrenzung der Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind jegliche Maßnahmen, die in den Geländeuntergrund eingreifen, nicht zulässig. Dazu gehören insbesondere das Anpflanzen von tiefwurzelnden Gehölzen, sowie das Setzen von tiefverankerten Zäunen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) und der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58); § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz vom 14.05.1990 (BGBl. I, S. 880); § 86 Landesbauordnung (BauONW), § 42 Straßenverkehrsordnung (StvO).