

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13

- Einbleckstraße/Am Barchembach -

Textliche Festsetzungen

A Art und Maß der baulichen Nutzung

(§§ 4 Abs. 3 und 20 Abs. 3 BauNVO)

1. Die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände in anderen als Vollgeschossen werden nicht auf die Geschossfläche angerechnet.
2. Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für Allgemeine Wohngebiete (WA) sind generell unzulässig.

B Stellplätze, Garagen und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 3 Abs. 1 und § 5 GarVO)

1. Garagen, Carports und Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO ausschließlich auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
2. Für Garagen mit Zu- und Abfahrten zur Einbleckstraße müssen Tore eingebaut werden, die bei Öffnung nicht in die öffentliche Verkehrsfläche ragen.

C Höhenlage baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO)

Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden darf in den WA-Gebieten nicht mehr als 50 cm über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.

Bei Doppelhäusern ist je Hauseinheit eine einheitliche Erdgeschossfußbodenhöhe auszuführen.

D Grünordnung / Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhalt von Gehölzbeständen

Die gekennzeichneten Gehölzbestände und Einzelbäume sollen erhalten werden. Bei Baumaßnahmen sind diese in jeder Phase vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (DIN 1829: Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Die bestehende topographische Höhenlage an den Baumstandorten ist zu erhalten. Ausnahmen können nur in Verbindung mit fachgerechten Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen zugelassen werden. Der Wurzelbereich ist gemessen > 1 m vom Stammfuß von der Versiegelung freizuhalten.

Begrünung der Carports bzw. Garagen

Die Carportanlage ist mit einer Dachbegrünung in Form eines extensiv begrünten Daches zu versehen. Die Garagen bzw. Carports an den Doppelhäusern erhalten eine Begrünung aus Rankpflanzen. Diese Maßnahmen gelten auch für bauliche Veränderungen und Erweiterungen, die im Bestand vorgenommen werden.

Baum- und Strauchpflanzungen

An dem im Plan gekennzeichneten Stellen sind Baumpflanzungen vor den Hausgruppen, rund um den Wohnplatz und entlang der Anliegerstraße vorzusehen. Dabei handelt es sich um großkronige und kleinkronige Bäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm. Strauchpflanzungen sind entlang der Einbleckstraße und entlang der Stellplätze an der Scheppmannstraße vorzusehen. Nähere Angaben über Arten, Sorten und Größen der Pflanzen sind der Pflanzliste, die als Anlage der Begründung beigelegt ist, zu entnehmen.

E Gestaltung

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauONW)

1. Fassaden

- 1.1 Die Hauptmaterialien der Gebäude sind grundsätzlich Putz-, oder Sicht-Verblendmauerwerk. Andersartige Fassadenteile sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch unterordnen. Für Doppelhäuser oder Hausgruppen sind einheitliche Fassaden- und Dachmaterialien zu verwenden, soweit sie zusammenhängende Hauptbaukörper bilden.
- 1.2 Die Satteldächer in den WA-Gebieten sind mit grauen bis anthrazitfarbenen Dachziegeln zu decken.
- 1.3 Bei Doppelhäusern sind die Höhen der Sockel-, der Traufen- und Firstausbildungen einander anzupassen.

2. Dächer, Dachformen und Gauben

- 2.1 In allen WA-Gebieten sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung beträgt im WA-Gebiet Nr. 1 30°, in den WA-Gebieten Nr. 2 - 3 45°.
- 2.2 Dachaufbauten sind im WA-Gebiet Nr. 1 unzulässig.
- 2.3 Dachgauben sind in den WA-Gebieten Nr. 2 - 3 zulässig.
- 2.4 Drempele sind im WA-Gebiet Nr. 1 bis max. 0,45 m Höhe und in den WA-Gebieten Nr. 2 - 3 bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Als Drempele gilt der Abstand zwischen Oberkante Rohdecke über dem obersten Geschoss und Oberkante Dachhaut in vertikaler Verlängerung der Außenwand.

3. Einfriedungen / Sichtschutz

- 3.1 Bauliche Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes (wie z. B. Mauern, Flechtzäune u. ä.) sind nur in Terrassenbereichen, die unmittelbar an das Gebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von max. 4,5 m und einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.
- 3.2 Innerhalb der WA-Gebiete Nr. 1 - 3 sind Einfriedungen in den hinteren und seitlichen Grenzen nur mit Zäunen bis zu einer Höhe von 1,0 m und Hecken bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
- 3.3 In den Vorgärten sind Einfriedungen unzulässig.

4. Bewegliche Abfallbehälter

In allen WA-Gebieten sind die Standplätze der Abfallbehälter so zu gestalten, dass die Einsicht von den Straßenverkehrsflächen durch eine dreiseitige Umgrenzung der Standflächen verhindert wird.

F Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die in Verlängerung der Straße „Am Barchembach“ gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Stadt Oberhausen zu belasten. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung, sowie von tiefwurzelnden Gehölzen freizuhalten.

G Immissionsschutz

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1. Aktiver Lärmschutz

In den mit xxxxxx gekennzeichneten Bereichen ist die Errichtung von 4 Schallschutzwänden in Verlängerung der giebelseitigen Fassade vorzusehen. Die Länge der einzelnen Wände beträgt 4 m. Die Höhe der Wände darf 2 m nicht unterschreiten.

2. Passiver Lärmschutz

Bei Errichtung von Gebäuden sind Maßnahmen des passiven Lärmschutzes durchzuführen.

Auf der Grundlage der in der gutachterlichen, schalltechnischen Untersuchung vom 07.11.1999 (siehe Anlage zur Begründung) angegebenen Lärmpegelbereiche ist ein vereinfachter Nachweis des notwendigen Schallschutzes zu führen

Die notwendigen Schalldämmungen der Außenbauteile können anhand dieser Lärmpegelbereiche aus der folgenden Tabelle entnommen werden.

Lärmpegelbereiche	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	Erf. $R'_{w,res}$ der Fenster in dB (Schallschutzklasse) bei Fensterflächenanteil in %			
			10 %	20 %	30 %	40 %
III	61 bis 66	35	25 (1)	30 (2)	30 (2)	30 (2)
IV	66 bis 70	40	30 (2)	35 (3)	35 (3)	35 (3)

Alternativ dazu bleibt die Möglichkeit des detaillierten Nachweises ausreichender Schalldämmungen der Außenbauteile auf der Grundlage der DIN 4109 unbenommen.

In allen Gebäuden ist für die Schlaf- und Kinderzimmer eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Die wärmeschutztechnischen Anforderungen aufgrund der Wärmeschutzverordnung bleiben hiervon unberührt.

Hinweis

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist Untere Denkmalbehörde bei der Stadt Oberhausen oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Xanten unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

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).