

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16

- Am Freitagshof -

II. Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 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.
- 1.2 Für Terrassenüberdachungen und Wintergärten dürfen die Baugrenzen zu den Gartenflächen um bis zu 3,0 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

2. Wohneinheitenbegrenzung

- 2.1 In den reinen Wohngebieten sind pro Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte bzw. Reihenhausteil eine Wohneinheit zulässig. (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 2.2 Im Kellergeschoss sind Wohneinheiten unzulässig (§ 9 Abs.3 BauGB).

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

4. Gestaltung

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

- 4.1 Doppelhäuser / Hausgruppen
Aneinandergebaute Doppel- und Reihenhäuser sind in Bezug auf Dachform und -neigung, Trauf- und Firsthöhen einheitlich auszuführen.
- 4.2 Dachformen
Für die Hauptbaukörper sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 - 45° zulässig. Eingeschossige Anbauten, Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.
- 4.3 Dachgauben
Dachaufbauten nur bis zu 60% der Gebäudelänge je Dachseite zulässig; bei der Ermittlung der Gebäudelänge sind Dachüberstände nicht mit anzurechnen.
- 4.4 Einfriedungen
Im Baugebiet sind Einfriedungen nur in Form von Hecken und durchsichtigen Zäunen mit Ausnahme von Trennwänden im Terrassenbereich zulässig.
Einfriedungen an Nachbargrenzen in Form von durchsichtigen Zäunen sind nur bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig und von Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m; ausgenommen hiervon sind Trennwände im Terrassenbereich. Diese sind bis zu einer Länge von 4,00 m, bezogen auf die rückwärtige Baugrenze, und einer Höhe bis 2,00 m zulässig.

4.5 Vorgarten

Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zufahrten und Zuwegungen. Einfriedungen in den Vorgartenbereichen sind nur bis zu einer Höhe von 60 cm zulässig. Abgrabungen in den Vorgartenbereichen sind unzulässig.

5. **Pflanzmaßnahmen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

5.1 Hecken

Für die Anpflanzung der festgesetzten Hecken sind folgende Arten zugelassen: *Carpinus betulus*, *Fagus sylvatica*, *Crataegus monogyna*, *Ligustrum vulgare*.

Hecken können intensiv geschnitten werden. Die Breite der Hecken muss 75 cm betragen. Lücken in den Hecken sind mit Nachpflanzungen zu schließen.

5.2 Dachflächen

Dachflächen von Garagen und Carports sind mind. 80% mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Anlage von Dachterrassen ist zulässig, sofern bauordnungsrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

5.3 Straßenbegleitgrün

Im Straßenraum der Planstraße A sind mind. 6 bodenständige mittelkronige Laubbaumhochstämme auf eine Baumscheibe von mind. 6 qm zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mit bodenständigen und bodendeckenden Stauden oder Laubgehölzen zu begrünen.

Im Straßenraum der Planstraße B sind mind. 10 bodenständige mittelkronige Laubbaumhochstämme auf eine Baumscheibe von mind. 6 qm zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mit bodenständigen und bodendeckenden Stauden oder Laubgehölzen zu begrünen.

5.4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und 25b BauGB)

Die Beschädigung und Entnahme von Pflanzen und Pflanzenteilen, Stubbenrodung, Einsatz von Pestiziden und Bioziden, die Entfernung von Totholz und das Befahren ist untersagt. Für abgängige Bäume sind als Ersatz Stieleichen mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm zu pflanzen. Die private Grünfläche ist während der Bauphase gegen Betreten und Befahren mit einem geschlossenen Bauzaun von mind. 1,80 m Höhe zu schützen.

6. **Versickerung von Niederschlagswasser**

6.1 Flächenhafte Versiegelungen auf privaten Grundstücken wie z.B. PKW-Stellplätze oder Terrassen sind mit versickerungsfähigem Pflaster zu gestalten.

III. **Kennzeichnungen:**

1. **Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**

Der im Bebauungsplan als Reines Wohngebiet ausgewiesene Bereich ist als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten oder äußere Einwirkungen erforderlich sind. Die Kennzeichnung erfolgt zur Verpflichtung des Grundstückseigentümers beim Bau eines Kellergeschosses

eine wasserdichte Wanne zu verwenden. Aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse sollte auf einen Kellerausbau verzichtet werden.

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

Die Fläche ist zwischen 1897 und 1957 als Ziegelei und Ziegeleigrube genutzt und anschließend mehrere Meter mächtig mit Boden, Bauschutt, Schlacken, Aschen, Bergematerial und vereinzelt Müllresten verfüllt worden, die schadstoffbelastet sind. Bei der Realisierung der geplanten Wohnbebauung sind arbeitsschutz-, abfall-, wasser- und bodenschutzrechtliche Maßnahmen zu berücksichtigen.

Zur Vorsorge gegen schädliche Einwirkungen aus Bodenbelastungen sind alle neu zu gestaltenden unversiegelten / nicht überbauten Flächen durch Abdeckungen mit Boden, der den Vorsorgeansprüchen der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung entspricht, zu sichern. Die erforderliche Abdeckmächtigkeit beträgt in Hausgärten 60 cm über einer zuvor einzubauenden Grabesperre. Der dauerhafte Erhalt der erforderlichen Bodenabdeckung wird über Baulasteintragungen festgeschrieben.

IV. Hinweise

1. 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.
2. In dem nach § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Bereich kann belastetes Grundwasser auftreten. Aus Vorsorgegründen wird daher von einer Grundwassernutzung, auch zur Gartenbewässerung, abgeraten.
3. Die im Plan dargestellten ehemaligen Luftschutz- und Wasserstollen wurden im Auftrag der Grundstückseigentümerin 2005 fachgerecht verfüllt.
4. Dränagewasser darf gem. § 4 der Entwässerungssatzung nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

5. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Plan b, 13.09.2006)
- Umweltbericht (Plan b, 24.11.2006)
- Baugrunduntersuchung (Geobau, 17.12.2004)
- Gefährdungsabschätzung (Geobau, 16.04.2003)
- Bodenmanagement zur Baureifmachung (Geobau, 02.05.2005)

6. Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 - 120 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach soll eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden erfolgen.

Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

7. Städtebauliche Verträge

Zwischen der Stadt Oberhausen und dem Investor werden folgende Verträge geschlossen:

- Durchführungsvertrag

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der derzeit gültigen Fassung
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
4. Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW, S. 256) in der derzeit gültigen Fassung
5. Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV.NW.1995 S. 926) in der derzeit gültigen Fassung
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) in der derzeit gültigen Fassung
7. Landschaftsgesetz (LG) vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) in der derzeit gültigen Fassung