

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17

- Mülheimer Straße / Straßburger Straße -

I. Textliche Festsetzungen

A. Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Allgemeine Wohngebiete

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 – 3 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen“ nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 – 6 sind sämtliche nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Mischgebiete

2.1 In den Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten“ sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

2.2 Abweichend von den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf in den Mischgebieten die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 durch gepflasterte Hofflächen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden.
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

B. Wohneinheitenbegrenzung

In den allgemeinen Wohngebieten ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf eine Wohneinheit beschränkt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

C. Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen und Nebenanlagen

1. Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Flächen für Garagen oder Stellplätze zulässig.

Im WA 1 sind innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsgaragen (GGa) alternativ auch Gemeinschaftscarports (GCp) zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2. Gemäß § 21a (2) BauNVO sind den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 (3) BauNVO die im Plan festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

3. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von Abfallbehälterschranken nicht zulässig.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben von den Festsetzungen unberührt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

D. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm (MI 1 / WA 6)

1. Im Mischgebiet sind an den Gebäudeseiten gemäß Planeintrag passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen notwendig.

Lärmpegelbereich V

Wohnräumen und Unterrichtsräumen zugehörige Fenster und Fenstertüren, auch mit Rollladenkästen sind als Bauteile mit der Schallschutzklasse 4 gemäß VDI 2719 mit einem Prüfzeugnis mit $R'w \geq 40$ dB auszustatten. Für Dächer und Wandflächen ist ein bewertetes Schalldämm-Maß $R'W \geq 50$ dB erforderlich.

Büroräumen zugehörige Fenster und Fenstertüren, auch mit Rollladenkästen sind als Bauteile mit der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI 2719 mit einem Prüfzeugnis $R'w \geq 35$ dB auszustatten. Für Dächer und Wandflächen ist ein bewertetes Schalldämm-Maß $R'W \geq 45$ dB erforderlich.

Lärmpegelbereich IV

Wohnräumen und Unterrichtsräumen zugehörige Fenster und Fenstertüren, auch mit Rollladenkästen sind als Bauteile mit der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI 2719 mit einem Prüfzeugnis mit $R'w \geq 35$ dB auszustatten. Für Dächer und Wandflächen ist ein bewertetes Schalldämm-Maß $R'W \geq 45$ dB erforderlich.

Büroräumen zugehörige Fenster und Fenstertüren, auch mit Rollladenkästen sind als Bauteile mit der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI 2719 mit einem Prüfzeugnis mit $R'w \geq 30$ dB auszustatten. Für Dächer und Wandflächen ist ein bewertetes Schalldämm-Maß $R'W \geq 40$ dB erforderlich.

2. An den westlichen und südlichen Fassaden im MI 1 sowie an der westlichen Fassade des an die öffentliche Platzfläche angrenzenden Baukörpers im WA 6 ist der Einbau von motorisch betriebenen, fensterunabhängigen Lüftungsanlagen in Kinderzimmern und Schlafräumen entsprechend der DIN 18005 erforderlich, soweit diese Räume keine Fenster auf lärmabgewandten Seiten aufweisen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

E. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1. Erhaltung von Bäumen

Die im Bebauungsplan als erhaltenswert festgesetzten Bäume sowie ihr natürlicher Standort sind durch geeignete Maßnahmen während der Bauzeit zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

2. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Hecken

- 2.1 Innerhalb des Straßenraumes sind straßen- und wegebegleitend bzw. im Bereich der Verkehrsgrünflächen 24 Stück standortgerechte und heimische Laubbäume zu pflanzen.

- 2.2 Im Bereich der Garagensammelanlage im WA 1 sind 6 Stück standortgerechte und heimische Laubbäume zu pflanzen.
- 2.3 Die Bäume sind in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme zu erhalten und auf Dauer in ihrem Bestand zu sichern. Baumstandorte innerhalb der befestigten Flächen sind als offene und mit geeigneten Bodendeckern bepflanzte Baumscheiben mit einer Fläche von mindestens 6 m² anzulegen. Die Bäume sind mit 3-Bock-Baumverankerungen – im Bereich von Stellplätzen zusätzlich mit Baumbügeln - zu sichern.
3. Anpflanzen von Hecken

In den Allgemeinen Wohngebieten ist entlang privater Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, eine einreihige Laubholzhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen sind Vorgartenbereiche gemäß der zeichnerischen Festsetzung sowie an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzende Flächen für Garagen und Stellplätze sowie Hauszugangswege. Die Höhe der Hecke muss dauerhaft mindestens 1,20 m betragen und darf eine Höhe von 1,60 m nicht überschreiten.
4. Begrünung von Garagendächern

Garagen- bzw. Carportdächer sind zu mindestens 80% fachgerecht zu begrünen und so zu erhalten.
Standort- und Artenauswahl für die o.g. Bepflanzungsmaßnahmen sind im Durchführungsvertrag geregelt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

F. Gestaltung

1. Fassadengestaltung und -materialien

Die Fassaden der Gebäude sind grundsätzlich mit Putz-, Verblend- oder Sichtmauerwerk als Hauptmaterialien entsprechend dem im **Durchführungsvertrag** betriebenen Gestaltungskonzept auszuführen.
2. Dachformen, Dachneigung, Dachaufbauten
 - 2.1. Die Dachneigung der im Planteil festgesetzten Dachformen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-3, WA 5 und WA 6 darf maximal 25° betragen. Dachaufbauten oder -einschnitte sind nicht zulässig.
 - 2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 und im Mischgebiet MI 1 sind Dachaufbauten nur in Form von Flach- oder Schleppgauben zulässig. Dacheinschnitte sind nur an der Hauptgartenseite zulässig. Dachgauben und Einschnitte dürfen 50% der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.
 - 2.3 Die Dachneigung der im Planteil festgesetzten Dachformen im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 darf maximal 30° betragen.
 - 2.4 Im Mischgebiet MI 1 hat sich die Dachneigung am benachbarten Gebäude Mülheimer Straße Nr. 286 zu orientieren.
 - 2.5 Garagen sind ausschließlich mit Flachdächern auszuführen.
3. Werbeanlagen

Im Mischgebiet MI 1 sind Werbeanlagen nicht zulässig.
Ausnahme sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, die Inhaber und Art gewerblicher Betriebe kennzeichnen, möglich.

4. Baugruppen

Baulich zusammenhängende Einheiten von Doppelhäusern und Reihenhäusern sind in Bezug auf Dachform- und Neigung, Dachaufbauten, Fassadengestaltung und -materialien sowie Trauf- und Firsthöhen einheitlich auszuführen.

5. Fenster und Türen

Fenster und Türen sind hinsichtlich Form, Material und Farbe entsprechend dem im **Durchführungsvertrag** beschriebenen Gestaltungskonzept auszuführen.

6. Vorgärten

Die im Planteil festgesetzten Vorgartenbereiche sind mit Ausnahme von Hauszugangswegen und Abfallbehälterstandorten zu begrünen.

7. Einfriedungen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Einfriedungen in den im Planteil festgesetzten Vorgartenbereichen nur in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

In den übrigen Bereichen der Allgemeinen Wohngebiete sind Einfriedungen nur in Form von Hecken oder durchsichtigen Zäunen in Verbindung mit Hecken bis zu einer Höhe von 1,60 m als Grenzbepflanzung an den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Sichtschutzwände oder –mauern im Terrassenbereich, die unmittelbar an das Gebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3 m und einer Höhe von 2,20 m.

Im Mischgebiet MI 1 sind Einfriedungen generell unzulässig.

Die Artenauswahl für Heckenpflanzungen erfolgt nach dem im **Durchführungsvertrag** festgelegten Gestaltungskonzept.

8. Gestaltung der Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind außerhalb von Gebäuden durch eine dreiseitige Umgrenzung in Form von Hecken- oder Strauchpflanzungen so abzupflanzen, dass die Abfallbehälter von den öffentlichen Straßen- und Wegeflächen nicht sichtbar sind.

9. Abgrabungen sind in den Bereichen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Gebäudeflucht nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 Nr. 1.4 und 5 BauNVO)

II. Hinweise

1. Kampfmittelbeseitigung

Im Hinblick auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden sind vor der Durchführung größere Bohrungen im Plangebiet Probebohrungen (70 bis max. 120 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen.

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.

2. Bodendenkmäler
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Untere Denkmalbehörde bei der Stadt Oberhausen oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Xanten unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu halten.
3. Grundwassernutzung
Ein Allgemeingebrauch des Grundwassers ist im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

Kennzeichnung:

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

Auf den so gekennzeichneten Flächen sind alte sandige Anschüttungsböden vorhanden, durchsetzt mit Ziegelbruch, Aschen, Bauschutt, Schlacken und anderen Bestandteilen. Auf Grund gutachterlicher Untersuchung im Jahr 2002 waren Schadstoffbelastungen in dem gekennzeichneten Bereich festgestellt worden, die ohne vorsorgliche Sicherung eine Wohnnutzung beeinträchtigen können. Bei Sicherung offener Flächen durch Einbringung einer Grabesperre und ausreichende Überdeckung mit unbelastetem Boden ansonsten teilweiser Flächenversiegelung (durch Verkehrsflächen und Gebäude) stellen diese Anschüttungsböden jedoch keine Umweltgefährdung mehr dar.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. BGBl. 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.04.2002 (BGBl. I, S. 1250)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NRW. S. 245)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439)

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622), geändert durch Gesetz vom 01.11.1996 (BGBl. I, S. 1629)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2001 (GV. NRW. S. 708)