

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 - Kiwittenberg/Im Sande -

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 2,0 m überschritten werden. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

2. Bauweise

- 2.1 Offene Bauweise
Es ist eine offene Bauweise (o) nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen errichtet.
- 2.2 Stellung der Gebäude
Die Stellung der Gebäude (Hauptfirstrichtung) ist gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB durch Planeintrag festgesetzt.

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. Garagen sind mit einem Mindestabstand von 5 m zur dem Garagentor gegenüberliegenden Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

4. Immissionsschutz

Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass im Obergeschoss der mit xxx gekennzeichneten südlichen Wohnhäuser, schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (gemäß DIN 4109) keine Fenster in den direkt zur Tennisanlage orientierten Fassaden erhalten dürfen

In der nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 3 Meter zu errichten.

5. Gestaltung

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

5.1 Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser)

Aneinandergebaute Doppelhaushälften und Hausgruppen (Reihenhäuser) sind mit der gleichen Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung zu gestalten. Die Dachfarbe und der Dachüberstand sind identisch auszubilden.

5.2 Fassaden

Die Fassaden der Gebäude sind grundsätzlich durch 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 und Reihenhäuser sind einheitliche Fassaden- und Dachmaterialien zu verwenden, soweit sie zusammenhängende Hauptbaukörper bilden.

5.3 Dachformen

Für die Hauptbaukörper sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 45° zulässig. Eingeschossige Anbauten, Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.

5.4 Dachgauben

Der Anteil von Dachgauben und -einschnitten darf in der Summe der Breite auf einer Dachseite höchstens 50 % der Gebäudelänge dieser Dachseite betragen.

5.5 Begrünung von Müllboxen und Carports gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Müllboxen und Carports sollen mit heimischen Hecken oder Kletterpflanzen begrünt werden. Flachdächer von Garagen sind ebenfalls zu begrünen. Standplätze von Müllboxen sind so zu gestalten, dass sie durch eine dreiseitige Umpflanzung von den Straßenverkehrsflächen her nicht eingesehen werden können.

5.6 Einfriedungen

Es sind durchgehende und je Straßenzug einheitliche Schnitthecken als Grenzpflanzung der Gärten entlang öffentlich zugänglicher Flächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (s. Pflanzliste 3). Je Baugrundstück ist an den zur Straße orientierten Rückseite eine Unterbrechung der Hecke für ein Tor von maximal 1,20 m Breite zulässig.

Einfriedungen sind nur als freiwachsende oder geschnittene Hecken zulässig. Mit Ausnahme der Vorgartenbereiche sind begleitend zu Heckenpflanzungen Maschendrahtzäune bis zu 1,2 m Höhe zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,5 m ausgenommen.

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.

5.7 Vorgarten

Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zufahrten und Zuwegungen. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

6. Flächen oder Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flächen mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz bzw. Parkanlagen sind bei Neuanlage durch heimische Hecken, Einzelbäume und Baumgruppen zu gliedern. Verteilt über diese Flächen ist eine Neupflanzung von insgesamt 15 mittelkronigen Einzelbäumen (Pflanzliste 1) als Hochstämme, Stammumfang 18-20 cm vorzusehen. Mindestens 20 % der Grünfläche sind mit standortgerechten Gehölzen der in Pflanzliste 1 bzw. 2a angegebenen Arten zu bepflanzen. Zäune sind durch Hecken oder Kletterpflanzen zu begrünen (s. Pflanzenliste 3 bzw. 5) und Wege sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

7. Anpflanzungsmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf der im Plangebiet gekennzeichneten Ausgleichsfläche (A) sind 20 % der offenen Bereiche mit lockeren Gruppen aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern (Pflanzliste 2a, Qualität: verpflanzte Sträucher 60-100 / 100-150 cm) zu bepflanzen und die gesamte Fläche ist weitgehend der selbständigen Entwicklung zu überlassen. Durch eine Mahd im mehrjährigen Turnus sind die Gehölze „auf-den-Stock“ zu setzen sowie der Gehölzaufwuchs in den offenen Bereichen zu entfernen.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind 15 standortgerechte, mittelkronige Laubbäume anzupflanzen (s. Pflanzliste 1). Zu verwenden sind 3 x verschulte Hochstämme mit Drahtballen und mindestens 18-20 cm Stammumfang unter Beachtung der Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen. Die Bäume sind ausreichend zu verankern und dauerhaft zu erhalten.

Die Baumscheiben mit einer Größe von mindestens 6 m² sind als Straßenbegleitgrün mit Bodendeckern, niedrigen und sonstigen Gehölzen zu bepflanzen (s. Pflanzenlisten 2a, 2b, 4).

Im Plangebiet sind 28 Bäume anzupflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die gepflanzten Einzelbäume und angelegten Grünflächen sind auf Dauer zu erhalten. Dazu sind die Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege und Baumsanierung (ZTV-Baumpflege) sowie der DIN18920 anzuwenden.

8. Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 51 a Landeswassergesetz NW)

- 8.1 Das auf den Dachflächen sowie den sonstigen befestigten Flächen (Stellplätze, Einfahrten, private Erschließungswege) anfallende Niederschlagswasser ist über flächenförmige Sickeranlagen wie Rigolen-, Rohrversickerungen und Versickerungsmulden (dezentrale Versickerungsanlagen) bzw. sickerfähige Oberflächenbefestigungen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengitter, Schotterrasen) zu versickern. Sickerschächte sind nicht zulässig. Alternativ ist eine Einleitung in dezentrale Kleinspeicher, verbunden mit Brauchwassernutzung (Grauwasser), zulässig. Diese Anlagen sind durch einen Überlauf an Versickerungsanlagen anzuschließen.

Bei denjenigen Grundstücken, bei denen der erforderliche Sicherheitsabstand zwischen Versickerungsanlage und unterkellertem Gebäude von 6 Metern nicht eingehalten werden kann, sind die Keller in wasserdruckhaltender Abdichtung unter Berücksichtigung der bautechnischen Grundsätze auszuführen.

- 8.2 Stellplätze und die privaten Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellplätzen sowie die privaten Fußwege sind mit versickerungsfähigem Ober- und Unterbaumaterial zu versehen.

III. Kennzeichnung

(gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 Bundesberggesetz) mit der Deutschen Steinkohle AG (DSK), Herne, Kontakt aufzunehmen. (§ 9 (5) Nr. 2 BauGB)

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. Es wird auf die Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen hingewiesen.
3. Boden ist nicht vermehrbar. Außerdem enthält er ein zur späteren Wiederbegrünung wichtiges Genpotential. Daher ist vor Durchführung der Baumaßnahmen der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden zu sichern. Er ist sachgemäß zu lagern und am Leben zu erhalten, ohne dass Fäulnisprozesse einsetzen. Für alle Bodenarbeiten gilt die DIN 18 915. Verdrängter Boden muss bei Feststellung einer Kontamination ordnungsgemäß entsorgt werden. Das Ein- oder Aufbringen von Bauschutt oder verunreinigtem Boden ist untersagt.

Hinsichtlich nie auszuschließender Kampfmittelfunde sind die Bauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen und bei Funden der Kampfmittelräumdienst und das Ordnungsamt der Stadt Oberhausen zu benachrichtigen.

4. Bei Beurteilungspegeln über 45 dB (A) während der Nachtzeit wird für Schlafräume die Anordnung von schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungselementen empfohlen.
5. Die Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist zugleich der Vorhaben- und Erschließungsplan.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innentwicklung der Städte vom 21.12.2006, BGBl. I, S. 3316) in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993, BGBl. I, S. 466) 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), Landeswassergesetz NW (LWG) 25.06.1995.