

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23

- Liricher Straße/Rosenstraße -

II. Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betrieb des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetrieb und Tankstellen nicht zulässig.

2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verb. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze, Carports und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Kellergaragen sind nicht zulässig.

3. Anzahl zulässiger Wohnungen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 ist die höchstzulässige Anzahl Wohnungen auf neun festgesetzt.

4. Immissionsschutz

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schallschutz

Gemäß den gutachterlichen, schalltechnischen Untersuchungen des TÜV Nord vom 24.04.2008 und vom 26.05.2008 werden Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich.

Aktiver Schallschutz:

Über die in der Planzeichnung zum Bebauungsplan eindeutig gekennzeichnete Länge ist östlich des Fuß- und Radweges eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 3,0 m (gemessen von der Oberkante des Rad- und Fußweges) zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen zu errichten und dauerhaft zu unterhalten. Die Lärmschutzwand ist flächig mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Im östlichen Eckhaus des Baufensters unmittelbar nördlich der öffentlichen Grünfläche ist auf die Anordnung von Aufenthaltsräumen mit Fenstern in der östlichen Giebelseite und in der nördlichen Dachfläche zu verzichten.

Passiver Schallschutz

Die Fassaden der Gebäude, die unmittelbar zur Rosenstraße und zur Liricher Straße weisen, liegen im Lärmpegelbereich III. Für diese Bereiche gilt, dass die Außenbauteile einschließlich der Fenster ein Bauschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ nach DIN 4109 (Ausgabe 1989 Tabelle 8 und Tabelle 9) von 35 dB einzuhalten haben. Ein vereinfachter Nachweis ist zu führen.

5. Gestaltung

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 BauO NRW)

Firstrichtung, Dachform, Dachgauben

1. Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 35 bis 45° zulässig. Weiterhin wird festgesetzt, dass Traufhöhen, Firsthöhen und Dachneigung für Hausgruppen einheitlich sein müssen. Gauben und Dacheinschnitte sind bis zu 60 % der Wandlänge zulässig.

Vorgärten

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

Einfriedungen am festgesetzten Rad- und Fußweg

3. Zwischen den beiden Garagen auf der westlichen Seite des festgesetzten Fußweges ist auf den Wohnbaugrundstücken eine Schnitthecke aus Hainbuche mit einer Höhe von mindestens 1,2 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Sichtschutzwand

4. Die aus Immissionsschutzgründen erforderliche 3 m hohe Lärmschutzwand (in der Planzeichnung mit I gekennzeichnet) ist aus städtebaulich-gestalterischen Gründen in dem in der Planzeichnung mit II gekennzeichneten Bereich, mit der Funktion einer Sichtschutzwand von bis zu 4 m Höhe fortzusetzen. Für Lärm- und Sichtschutzwand ist gleiches Material und gleicher Bautyp zu verwenden. Die Sichtschutzwand ist in gleicher Weise flächig mit Kletterpflanzen zu begrünen wie die Lärmschutzwand. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

6. Anpflanzungen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen

1. An den im Bebauungsplan verzeichneten Baumstandorten sind mittel- bis großkronige einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenfläche, zu pflanzen bzw. zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

Vom festgesetzten Baumstandort kann bis zu 3 Meter abgewichen werden, wenn technische Belange der Erschließung dies erfordern und städtebauliche Belange nicht entgegenstehen. Der unbefestigte Wurzelbereich (Baumscheibe) der Baumpflanzungen muss eine Fläche von mindestens 6 m² aufweisen. Die Baumscheiben sind mit Boden-deckern und Stauden dauerhaft zu bepflanzen.

Begrünung von Garagen und Carports

2. Die Flachdächer von Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter und Vegetationsschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

7. Versickerung von Niederschlagswasser (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gebäude und Verkehrsflächen

1. Niederschlagswasser von den geplanten Gebäuden sowie privaten Verkehrsflächen ist auf den privaten Flächen zur Versickerung zu bringen. Die Versickerungsanlagen sind so zu konzipieren, dass Schäden an Gebäuden und Verkehrsflächen ausgeschlossen sind. Falls sich im Rahmen der weiteren Vorhabenkonkretisierung herausstellt, dass von untergeordneten Teilen der den Straßen zugewandten Dachhälften eine schadlose Versickerung mit vertretbarem Aufwand nicht möglich ist, kann im Einzelfall eine Einleitung in die öffentliche Kanalisation vorgenommen werden.

Oberflächenbeläge bei Stellplätzen und Wegen

2. Offene Stellplätze und untergeordnete Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen und dauerhaft wasserdurchlässig zu erhalten.

III. Kennzeichnungen

Bergbau

1. Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980. Bei einer Bebauung des Gebietes werden möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich (Richtlinien für die Ausführung 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 NRW Nr. 127 vom 08.10.1963).

Altlasten

2. Aufgrund vorhandener Kontaminationen wird ein Teil des Plangebietes nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet“ gekennzeichnet. *Untersuchungen des Bodens haben ergeben, dass der gesamte Geltungsbereich 20 bis 80 cm mächtige künstliche Anschüttungen aus Boden und Bergematerial, teilweise durchmischt mit Asche, Schlacke, Bauschutt und Kohleresten aufweist, in denen Schadstoffbelastungen mit organischen Parametern und vereinzelt auch Schwermetallen nachgewiesen wurden. Mit Ausnahme der gekennzeichneten Fläche werden die belasteten Anschüttungen vor einer Bebauung vollständig entfernt.*

IV. Hinweise

Bodendenkmäler

1. Auf die Meldepflicht bei Antreffen von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG NW wird hingewiesen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen derzeit nicht vor, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf ihre Meldepflicht bei der Stadt Oberhausen (Untere Denkmalbehörde) hingewiesen werden. Bodendenkmäler und Entdeckungsstelle sind zunächst unverändert zu erhalten und die Weisungen der Unteren Denkmalbehörde für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

Kampfmittelfunde

2. Sollte bei Veränderungen der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelfunde aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig auszuschließen ist. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. über die Polizei zu verständigen.

Vorhaben- und Erschließungsplan

3. Die Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist zugleich der Vorhaben- und Erschließungsplan.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), in der derzeit gültigen Fassung;

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), in der derzeit gültigen Fassung;

§ 86 Landesbauordnung (BauONW) i.d.F. vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 256), in der derzeit gültigen Fassung;

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz) i.d.F. vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), in der derzeit gültigen Fassung.