

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24

- Seilerstraße/Straßburger Straße -

II. Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 In dem nach § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen, wie der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.
- 1.2 In dem nach § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetrieb, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- 1.3 Für Terrassenüberdachungen und Wintergärten dürfen die Baugrenzen zu den Gartenflächen um bis zu 3,0 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).
- 1.4 Anrechnung von Stellplätzen / Garagen / Gemeinschaftsanlagen
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an der Gemeinschaftsstellplatzanlage (GGa/GSt) hinzuzurechnen (§ 21a BauNVO).

2. Stellplätze und Garagen

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsanlagen zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

3. Gemeinschaftsanlagen

Gemeinschaftsstellplätze, -garagen und -müllstandorte sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

4. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a und b BauGB)

4.1 Öffentliche Grünfläche

In der als öffentlichen Grünfläche festgesetzten Fläche sind insgesamt 6 Bäume zu pflanzen, eine oder mehrere Gehölzflächen und ein Fußweg anzulegen. Verbleibende Freiflächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen.

Die Baumstandorte sind entweder in die Gehölzpflanzungen zu integrieren oder einzeln in mindestens 6 m² große Baumscheiben zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern, niedrigen Gehölzen oder Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzflächen sind in Form einer oder mehrerer höhengestaffelter Pflanzungen aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern in einer Gesamtgröße von mindestens 200 m² zu erstellen.

Detaillierte Anforderungen zur Ausführungsplanung, Herstellung der öffentlichen Grünfläche und der dauerhaften Pflege regelt der Durchführungsvertrag.

4.2 Straßenraum

Innerhalb der neugeplanten Verkehrsflächen, der Parkplätze sowie auf dem Quartiersplatz sind insgesamt mindestens 4 mittelkronige Laubbaumhochstämme, Stammumfang 16-18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Maßgeblich ist die Gesamtzahl der Bäume, die Standorte können je nach Erfordernis noch variiert werden.

Für jeden Baumstandort ist eine mindestens 6 m² große Baumscheibe vorzusehen. Die Bäume sind mit 3-Bock-Baumverankerungen – im Bereich von Stellplätzen zusätzlich mit Baumbügeln – zu sichern. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Gehölzen oder Stauden zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

- 4.3 Die Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 5.1 Die Wohngärten und die Vorgartenflächen dürfen mit Ausnahme von Gartenwegen, Müllstandplätzen und Sitzplatzbereichen nicht großflächig versiegelt bzw. als Abstell- oder Lagerplatz hergerichtet werden. Der nicht mit dem Wohnhaus überbaute Flächenanteil ist unversiegelt zu halten und gärtnerisch zu gestalten (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 BauO NRW).
- 5.2 Stellplätze und die privaten Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellplätzen sind mit versickerungsfähigem Ober- oder Unterbaumaterial (z. B. Rasengitterstein, Schotterrasen, Fugenpflaster) zu versehen (§ 51a LWG i. V. m. § 9 Abs. Nr. 20 BauGB).

6. Immissionsschutz

Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an dem mit LPB festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und denen zuzuordnende Gebäude-seiten erforderlich.

Unmittelbar entlang der Baugrenzen muss als ungünstigster Realisierungsfall die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs (siehe römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – erfüllen.

Das jeweilige Schalldämmmaß beträgt:

Lärmpegelbereich (LPB)	maßgeblicher Außenlärmpegel L _m tags dB(A)	Bauschalldämmmaße Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä. R _{w,res} dB(A)	Büroräume* u.ä. R _{w,res} dB
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35

*An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Durch Abrücken von der Baugrenze, durch Baukörperstellung, Grundrissanordnung und/oder Fassadengestaltung ist eine Reduzierung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zulässig, wenn die erforderliche Pegelminderung erreicht wird.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109 zu erbringen.

7. Gestaltung

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nrn. 1, 4 und 5 BauO NRW werden für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 die folgenden gestalterischen Regelungen festgesetzt:

7.1 Hausgruppen

Die Hauseinheiten der Hausgruppen sind mit der gleichen Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung zu gestalten. Die Dachfarbe und der Dachüberstand sind identisch auszubilden.

7.2 Fassaden

Die Fassaden der Gebäude sind ausschließlich durch Putz-, Verblend- oder Sichtmauerwerk als Hauptmaterialien auszuführen. Andersartige Fassadenteile sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch unterordnen.

7.3 Dachformen

Für die Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von $\geq 30^\circ$ zulässig. Eingeschossige Anbauten, Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.

7.4 Dachgauben

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

7.5 Vorgärten

Abgesehen von Zuwegungen und Zufahrten sind Vorgartenflächen unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

7.6 Standplätze für Abfallbehälter

Standplätze von Abfallbehältern sind so zu gestalten, dass sie durch eine dreiseitige Umgrenzung von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen her nicht eingesehen werden können.

7.7 Einfriedungen

Einfriedungen, die an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind nur als Hecken zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen sind auch Zäune und offene Geländer bis zu 1,20 m Höhe an der von der Verkehrsfläche abgewandten Seite zulässig.

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. 5,0 m und einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

III. Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

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. Kampfmittelfunde

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. die Polizei zu verständigen.

3. Kinderspielflächen

Kinderspielflächen und das vegetationsfreie Umfeld von Kinderspielflächen sind mit Bodenmaterial herzustellen, das nachweislich die Vorsorgeanforderungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) erfüllt. Für Spielsand gelten die Qualitätsanforderungen des RdErl. „Vorsorgender Gesundheitsschutz für Kinder auf Kinderspielflächen“ d. Ministeriums für Frauen, Jugend, Familie und Gesundheit vom 16.03.2003.

4. Boden

Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterialien und der Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten sind die DIN 19731, die DIN 18915 und die materiellen Anforderungen der §§ 9 und 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509) 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509); § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz vom 14.05.1990 (BGBl. I, S. 880); § 86 Landesbauordnung (BauONW); § 42 Straßenverkehrsordnung (StVO); Landeswassergesetz NW (LWG) vom 25.06.1995; Gemeindeordnung NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.09.2012 (GV. NRW., S. 436).