

# **Bebauungsplan Nr. 648 - Matzenbergstraße -**

## **II. Textliche Festsetzungen**

### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

- 1.1 In den nach § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen, wie der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.
- 1.2 In den nach § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 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 In dem WA 3 kann die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für die Mittelhausgrundstücke ausnahmsweise bis 0,5 überschritten werden.

### **2. Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten**

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 - 3 + 5 sind pro Hauseinheit maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

### **3. Stellplätze und Garagen**

In den Allgemeinen Wohngebieten sind mit Ausnahme des WA 4 gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

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

- 4.1 Die Wohngärten und die Vorgartenflächen dürfen mit Ausnahme von Gartenwegen, Stellplatzzufahrten, Müllstandplätzen und Sitzplatzbereichen nicht großflächig versiegelt bzw. als Abstell- oder Lagerplatz hergerichtet werden und sind gärtnerisch zu gestalten (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 BauO NRW).
- 4.2 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).
- 4.3 Flachdächer von Garagen und Carports sowie von eingeschossigen Anbauten und Nebenanlagen mit einer Dachfläche von mindestens 12 qm sind zu mindestens 80 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).

4.4 Für je sechs Park- oder Stellplätze ist ein großkroniger, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen. Zum Schutz der Bäume sind mindestens 2 m breite und mindestens 6 qm große Baumscheiben mit einem Volumen an durchwurzelbarem Boden von mind. 12 m<sup>3</sup> anzulegen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen wie z. B. die Bepflanzung mit bodendeckendem Kleingehölz oder Stauden vor Oberflächenverdichtung zu schützen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).

## **5. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

5.1 An den in der Planzeichnung des Bebauungsplanes mit **xxx** markierten Seiten der überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Fassade zu öffnende Fenster von Aufenthaltsräumen im 2. Obergeschoss ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

5.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Schlaf- und Kinderzimmer mit zusätzlichen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen (z. B. Lüftungseinrichtung in der Fassade oder Zwangsbelüftung) zu versehen. Die Lüftungseinrichtungen dürfen das Bauschalldämm-Maß der Fassade von mind. 35 dB im geöffneten Zustand nicht verschlechtern (s. Tab. Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109, Tab. 8) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

## **6. Gestaltung**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nrn. 1, 4 und 5 BauO NRW werden für die Allgemeinen Wohngebiete 1 - 3 + 5 die folgenden gestalterischen Regelungen festgesetzt:

### **6.1 Doppelhäuser / Hausgruppen**

Aneinander gebaute Doppelhaushälften bzw. Hausgruppen sind mit der gleichen Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung zu gestalten. Die Dachfarbe und der Dachüberstand sind identisch auszubilden.

### **6.2 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.

### **6.3 Dachformen**

Für die Hauptbaukörper sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis max. 45° zulässig. Im WA 1 sind nur Mansarddächer, im WA 4 nur Satteldächer und Flachdächer zulässig. Eingeschossige Anbauten, Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.

### **6.4 Dachgauben**

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

## 6.5 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. Hiervon ausgenommen ist der Gemeinschaftsmüllstandort.

## 6.6 Einfriedungen

Einfriedungen, die an eine öffentliche oder private 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. Kennzeichnungen

## 1. Bergbau

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1981. Bei einer Bebauung des Gebietes sind 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). Bauherren werden gebeten, Kontakt mit der RAG Aktiengesellschaft in Herne aufzunehmen.

## 2. Altlasten

Im Plangebiet ist die ehemalige Speditionsfläche (siehe Planzeichnung) gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Erläuterung:

Das Bebauungsplangebiet überschneidet sich mit dem ehemaligen Standort einer Gefahrgutspedition. Das künstliche Anschüttungsmaterial ist aus den Bereichen der Hausgärten und sonstigen Grünflächen zu entfernen und soweit wie möglich unter versiegelten oder überbauten Flächen im Plangebiet selbst zu verwerten. Die Anschüttungen bestehen aus einem Gemisch aus Sand, Schotter, Schlacke und Bauschutt und können Schadstoffbelastungen mit Schwermetallen und organischen Parametern aufweisen.

## IV. 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. Grund- und Stauwasser

Bei zu unterkellernden Gebäuden ist die Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen gegen Grund- bzw. Stauwasser vor Baubeginn zu prüfen. Dabei dürfen Grund- und Stauwasser nach den Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Oberhausen nicht in die öffentliche Abwasseranlage eingeleitet werden.

Beeinträchtigungen der Grundwasserbeschaffenheit sind auf Grund der früheren Nutzung des Plangebietes und benachbarter Flächen mit Bodenbelastungsverdacht nicht ausgeschlossen. Vor einer Nutzung des Grundwassers sollte deshalb eine Prüfung der Grundwasserbeschaffenheit in Abhängigkeit von der beabsichtigten Nutzungsart erfolgen.

### 4. Erdarbeiten

Sämtliche Erdarbeiten im Zuge der Neubaumaßnahmen sind fachgutachterlich überwachen zu lassen. Über die Begleitarbeiten ist eine Dokumentation mit allen Befunden und Beurteilungen anzufertigen und der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen vorzulegen. Die Dokumentation hat insbesondere den Verbleib von ausgebauten Anschüttungsmaterialien und den Eignungsnachweis für einzubauendes Bodenmaterial zur Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten in Garten- und Grünflächen mit qualitativen und quantitativen Angaben zu enthalten.

## 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) vom 01.03.2000; § 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).