BEBAUUNGSPLAN NR. 417

- Höhenweg / Neukölner Straße / Lickumstraße -

(gemäß 13 a BauGB - beschleunigtes Verfahren)

STADTGEMEINDE OBERHAUSEN

Gemarkung Sterkrade - Nord

Maßstab 1 : 500

Blatt 1

1. AUSFERTIGUNG

Am 03.02.1997 hat der Rat der Stadt gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches die Aufstellung des Bebauungsplanes und am 29.06.2009 die Weiterführung als beschleunigtes Verfahren gemäß 13 a des Baugesetzbuches beschlosssen.

Oberhausen,

Der Oberbürgermeister
I.V.

Beigeordneter

Angefertigt:

Oberhausen, 18.05.2009

Beigeordneter — Bereichsleiter Stadtplanung

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des gegenwartigen, örtlichen Zustandes wird bescheinigt.

Oberhausen, 18.05.2009

Bereichsleiterin Vermessung und Kataster

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Oberhausen, 18.05.2009

Bereichsleiter Stadtplanung

Die Offenlegung dieses Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt am 23.06.2009 beschlossen.

Oberhausen, 30.06.2009

Der Oberbürgermeister
I.V.

Beigeordneter

Dieser Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 30.07.2009 bis 31.08.2009 öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 01.05.2009

Der Oberbürgermeister
I.A.

Bereichsleiter Stadtplanung

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch den Rat der Stadt am 03.05.2010 als Satzung beschlossen worden.

Oberhausen, 04.05.2010

Der Oberbürgermeister

Wehling

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 03.05.2010 ist am 17.05.2010 gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches mit dem Hinweis, dass der vorstehende Bebauungsplan ab dem 17.05.2010 im Bereich 5-1-Stadtplanung-, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstr. 66, Zimmer Nr. A 004, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oberhausen, 17.05.2010

Der Oberbürgermeister

Wehling

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 17.12.2008 (BGBl. I, S.2586)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl.I,S.132)

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl.I,S.58)

§ 86 der Landesbauordnung – BauO NW vom 1.03.2000 (GV NW 2000 S.256)

§ 42 Straßenverkehrsordnung (StVO)

Landeswassergesetz NW (LWG) vom 25.06.1995

Dieser Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern. Die Zusammengehörigkeit ist auf den einzelnen Teilen beurkundet.

Oberhausen, 18.05.2009

Der Oberbürgermeister
I.A.

Bereichsleiter Stadtplanung

Kennzeichnungen:

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
Aufgrund der feuchten Bodenverhältnisse sind in den Baugebieten bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen bzw. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich.

Auf ein Kellergeschoss ist zu verzichten oder eine wasserdruckdichte Unterkellerung bzw. wasserdichte Wanne unter Berücksichtigung der bautechnischen Regelwerke vorzusehen.

(§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)
Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten unter denen der Bergbaumnging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1981. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind gegebenenfalls erforderlich (Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des unterfagigen 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 Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 08.10.1963).
Bauherren werden gebeten Kontakt mit der RAG Aktiengesellschaft, Postfach in 44620 Herne, aufzunehmen.

Hinweise:

1. Zur Sicherung aller im Plangebiet als erhaltenswert festgesetzten Gehölze sind geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18920 RAS-LG 4 "Schutz von Baumen, Pflanzenbestanden und Vegetationsflachen bei Baumaßnahmen" einzuhalten. Beschädigte Sprossteile oder freigelegte Wurzeln sind fachgerecht zu behandeln. Schutz- und Sicherungsmaßnahmen sind vor Ausführungsbeginn durch die Untere Landschaftsbehorde oder durch den entsprechenden Fachbereich der Stadt Oberhausen abnehmen zu lassen.

2. Auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird hingewiesen. Beim Auftreten archaologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Oberhausen als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Augustusring 3 + 5, 46509 Xanten, Telefon 02801/776290, Fax 02801/7762933, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

   Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsauftragen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Oberhausen (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Xanten hingewiesen werden.

3. Die Einleitung von Grund- und Drainagewasser in die Kanalisation ist nach § 4 der Entwasserungssatzung der Stadt Oberhausen grundsatzlich nicht zulassig.

4. Da Teile der geplanten Bebauung in einem Abstand von weniger als 100 m vom Wald entfernt liegen, sind die Bestimmungen des § 43 der Landesbauordnung NRW vom 01.03.2000 zu berücksichtigen.

   Die Mündung des Schornsteins ist durch eine geeignete, nichtrostende Funkenfangvorrichtung abzusichern, die das Austreten von glühenden Verbrennungsrückständen verhindert. Der Nachweis der Auflagenerfüllung ist vor Inbetriebnahme der Feuerungsanlage unaufgefordert mit einer Abnahmebescheinigung des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters dem Bereich Bauordnung der Stadt Oberhausen vorzulegen.

Ergänzt am 29.07.2009

Textliche Festsetzungen

A. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Als Traufhöhe gilt das senkrechte Maß von der Bezugsebene (s. textl. Festsetzung A 3) bis zur Schnittlinie der Gebaudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
   (§ 9 Abs. 3 BauGB)

3. Bezugsebene bei der Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen ist die Höhe der jeweils unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. Maßgeblich ist die ausgebaute, fertig gestellte Straßenhöhe in der Mitte, ansonsten die geplante.
   (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 18 Abs. 1 BauNVO)

B. Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

1. Stellplätze, Carports und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind mit einem Mindestabstand von 5 m zur dem Garagentor gegenüberliegenden Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

2. Im Bereich der Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie an der Haupterschließungsstraße und straßenseitiger Gebäudeflucht) sind Nebenanlagen, mit Ausnahme von Müllconnenbehältern, unzulässig.

C. Wohneinheitenbegrenzung (§ 9 Ab. 1 Nr. 6 BauGB)

1. In den reinen Wohngebieten (WR) ist in Wohngebäuden je angefangene 350 qm Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig.

2. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind in den Wohngebäuden jeweils maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

D. Pflanzmaßnahmen (§ 9 Ab. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind 30 % der Fläche mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen und Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Versickerungsbecken sind naturnah einzugrünen.

2. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind 12 schmalkronige Laubbäume zweiter Ordnung mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm auf mindestens 2 m breiten und 6 qm großen Baumscheiben mit einem Volumen an durchwurzelbarem Boden von mindestens 12 cbm anzulegen. Die Baumscheiben sind flächig mittels bodendeckender Kleingehölze oder Stauden zu begrünen. Die Gehölze und die Begrünung sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3. Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen mit mehr als 12 qm Dachfläche sind zu mindestens 80 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

4. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind bei einer drohenden Abgängigkeit durch heimische und standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort vorzunehmen.

E. Gestalterische Maßnahmen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 BauO NW)

1. Doppelhäuser
   Doppelhäuser sind in Traufe und Firsthöhe, Dachneigung und -farbe sowie in den Fassadenmaterialien und -gestaltung einheitlich auszuführen.

2. Dächer
   Die Dacheindeckung ist ausschließlich mit rotbraunen, grauen und anthrazitfarbenen (RAL – Farbtöne: 3009, 3011, 7016, 7023, 7030, 7032, 7033, 8023 – 8025 und 8028) Materialien zulässig (Ziegel, Eternit, Metall).
   Glänzend engobierte (mit keramischer Überzugsmasse versehene), reflektierende Dachziegel bzw. – steine und Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig.

   Für die Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 bis 40 Grad zulässig.

   Auf Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie Carports und Garagen sind Flachdächer oder geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10 Grad zulässig (siehe auch textl. Festsetzung D 3). Die baulichen Anlagen haben sich in der Gestaltung dem Hauptbaukörper anzupassen.

   Photovoltaikanlagen sind ausschließlich auf den Dachflächen zulässig.

3. Dachaufbauten und -einschnitte
   Dachaufbauten und -einschnitte dürfen 50 % (gemessen an der breitesten Stelle) der Trauflänge je Gebäude nicht überschreiten. Der Abstand von seitlichen Dachrand (Ortgang) muss mindestens 1,0 m betragen. Der Abstand des oberen Randes der Gaube bzw. vom Dacheinschnitt bis zum First muss mindestens 1,2 m betragen. Die Angaben beziehen sich auf die jeweils in der Dachfläche gemessenen Abstände. Die vordere Ansichtsfläche von Dachaufbauten und -einschnitten darf, senkrecht gemessen, eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Dachaufbauten und -einschnitte sind nur in einem Geschoss des Daches zulässig.

   Zwerchgiebel sind nicht zulässig.

4. Abgrabungen
   Abgrabungen sind nur im von der Straßenverkehrsfläche abgewandten, rückwartigen Gebaudebereich (Hauptgartenseite) zulassig und dürfen 40 % der Fassadenbreite nicht überschreiten.

5. Einfriedungen
   Auf der das Grundstück erschließenden Seite (Vorgarten) sind Einfriedungen in Form von Hecken oder Zäunen oder einer Kombination aus diesen bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

   Zur Einfriedung der übrigen Grundstücksteile sind Hecken, Holz- oder Drahtzäune oder eine Kombination aus diesen zulässig. Die Zäune dürfen eine Höhe von 1,6 m und Hecken eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Bauliche Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes (z.B. Mauern und Flechtzäune) sind in Terrassenbereichen, die unmittelbar an das Gebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von max. 3,5 m, gemessen senkrecht zur angrenzenden Gebaudefassade, in einer Höhe von max. 2,0 m über Terrassenoberkante zulässig.

F. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Dem Plangebiet werden gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung von afing.-Büro für Akustik und Umwelttechnik (Haltern am See, August 2008, Karte 5) Lärmpegelbereiche zugeordnet. Die Umfassungsbauteile, einschließlich der Fenster von Fassaden von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräumen, Büroräumen und ähnlichen, müssen die nachfolgend aufgeführten Luftschalldämm-Maße R'w,res nach DIN 4109 einhalten:

Lärmpegel-Bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsraume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsraume und ähnliches	Büroraume und ahnliches
		Mind. erf. R'w,res des Außenbauteils in dB	
I	< – 55	30	–
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40
VI	76 – 80	50	45
VII	> 80	Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen	50

In den Lärmpegelbereichen II–IV sind für Schlaf- und Kinderzimmer und im Lärmpegelbereich IV zusätzlich für alle Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume uns ähnlichem schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 cbm/h pro Person unter Beibehaltung des erfordlichen bewerteten Schalldämmaßes garantieren.

Im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß Rd. Erl. des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 die ausreichende Luftschalldammung der Außenbauteile vor Außenlarm nachzuweisen.

Unter der Voraussetzung, dass ein Nachweis erbracht wird, wonach die entsprechenden Innenraumpegel auf andere Weise eingehalten werden, konnen die Anforderungen des zugeordneten Lärmpegelbereiches unterschritten werden.

Das Lärmgutachten (einschließlich der für die Zuordnung der Lärmpegelbereiche maßgeblichen Karte 5) ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Die DIN 4109 kann bei der Stadt Oberhausen, Bereich 5-1-Stadtplanung-, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009, während der Dienststunden eingesehen oder kostenpflichtig beim Beuth Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

G. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 51 a Landeswassergesetz)

1. Stellplätze, die privaten Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellplätzen, die Fußwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen und die privaten Fußwege sind mit versickerungsfähigem Ober- und Unterbaumaterial (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Fugenpflaster) zu versehen.

2. Das Niederschlagswasser der Dachflächen im reinen Wohngebiet sowie der Vehrkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigte Straße und Fußweg) ist über gedichtete Rigolenelemente in zwei Regenrückhaltebecken zeitverzögert einzuleiten.

Zeichenerklärung

Bestandsangaben:

- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Geschosszahl
- sonstiges Gebäude
- abgemarkter Grenzpunkt
- nicht abgemarkter Grenzpunkt
- Nutzungsgrenze, Bordstein, Fahrbahnrand
- Freistehende Böschung
- Kanaldeckel
- Baum (allgemein)
- Zaun
- Hecke
- Mauer
- Parken

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches – BauGB– §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung – BauNVO –)

- WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- WA — WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

überbaubare Grundstücksfläche

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16–20 BauNVO)

- 0.4 — Grundflächenzahl
- (0.8) — Geschossflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- TH 6.60 m über Verkehrsf. — Traufhöhe (Höchstgrenze) über Verkehrsfläche (siehe textl. Festsetzung A 2. und 3.)
- FH 12.10 m über Verkehrsf. — Firsthöhe (Höchstgrenze) über Verkehrsfläche (siehe textl. Festsetzung A 2. und 3.)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

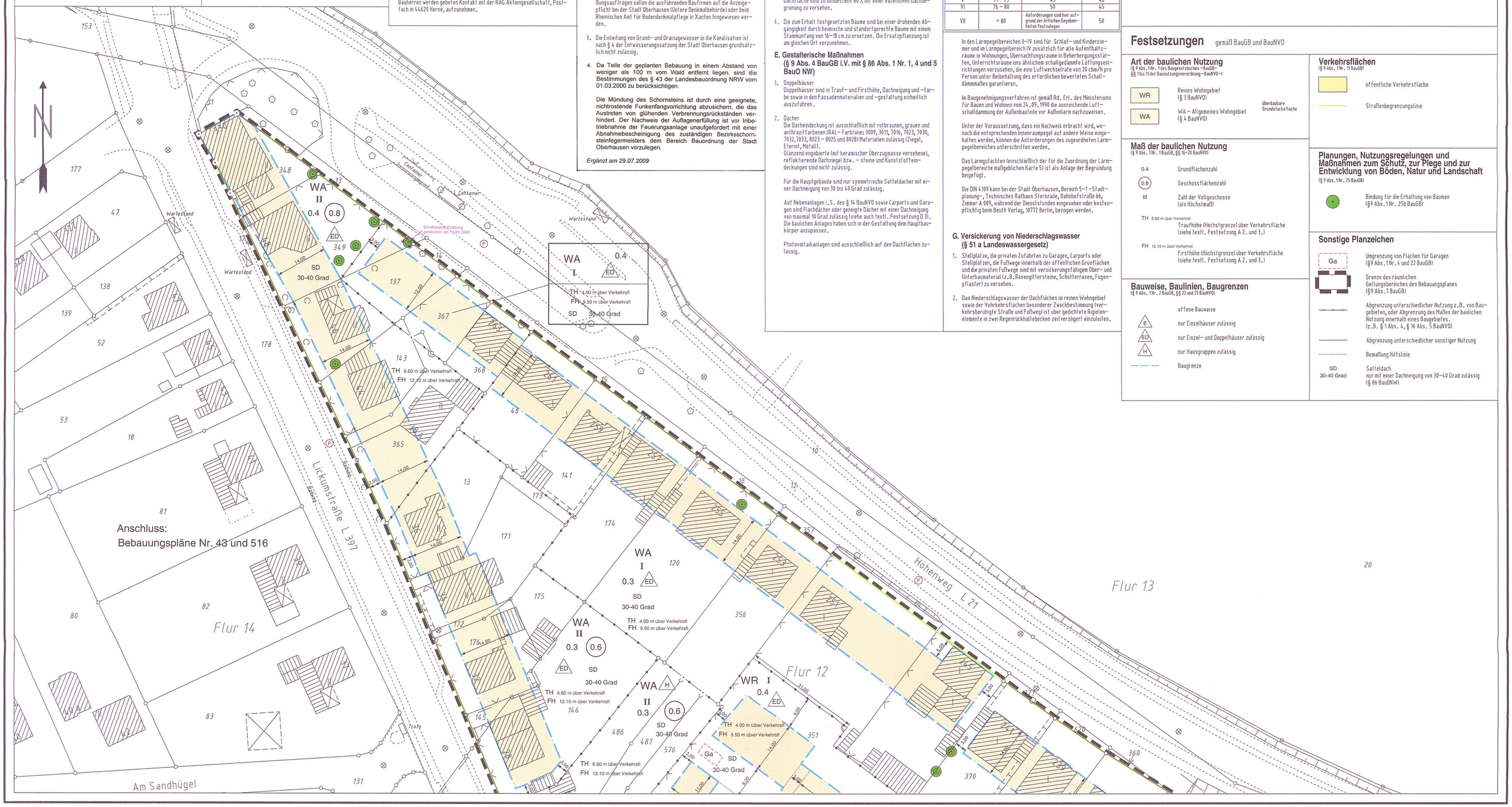
- offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Ga — Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes. (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher sonstiger Nutzung
- Bemaßung Hilfslinie
- SD 30-40 Grad — Satteldach nur mit einer Dachneigung von 30–40 Grad zulässig (§ 86 BauONW)