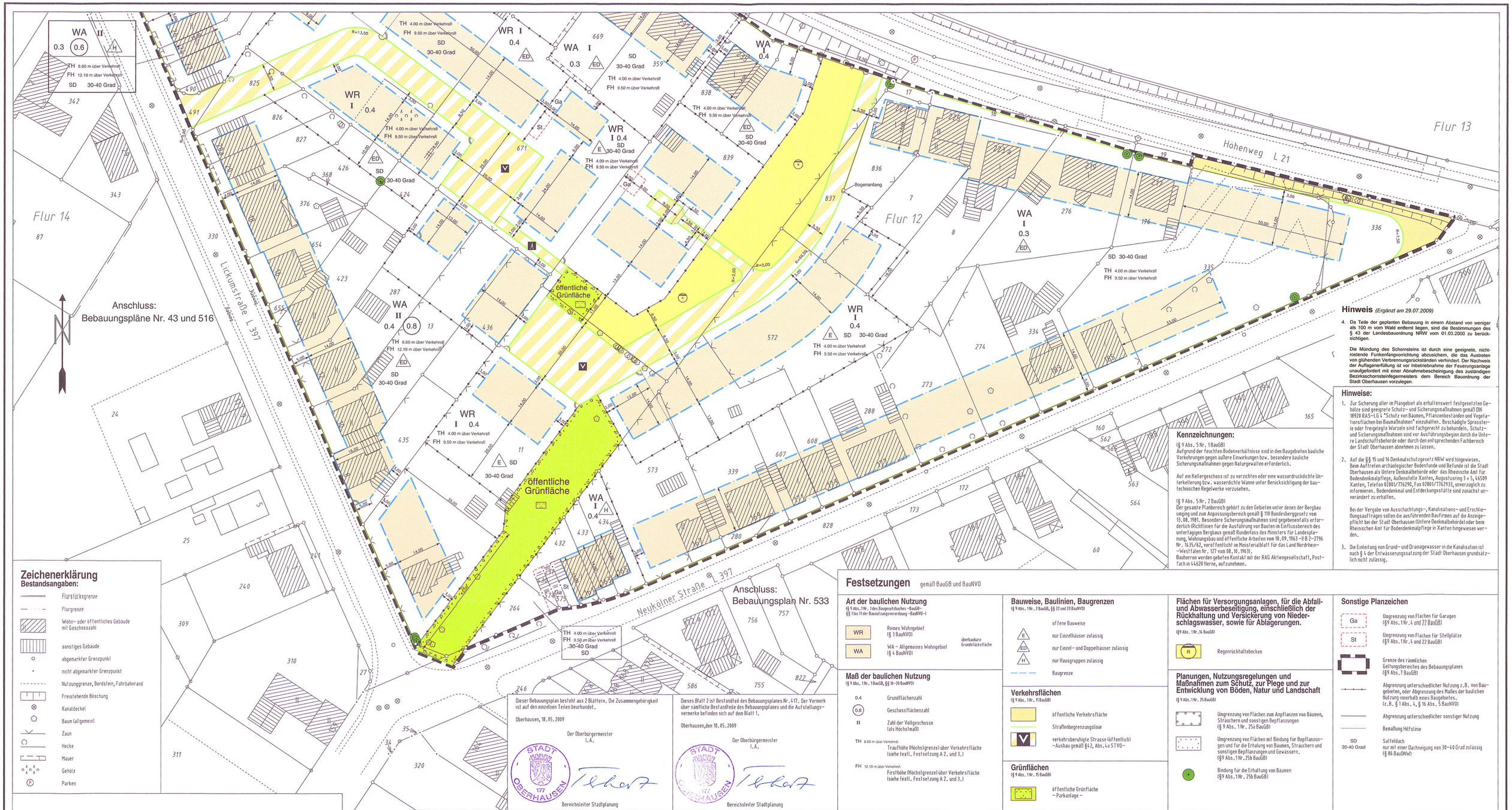

Zeichenerklärung

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
- Gehölz
- Parken

BEBAUUNGSPLAN NR. 417

- Höhenweg / Neukölner Straße / Lickumstraße -

(gemäß 13 a BauGB - beschleunigtes Verfahren)

STADTGEMEINDE OBERHAUSEN

Gemarkung Sterkrade - Nord

Maßstab 1 : 500

Blatt 2 1. AUSFERTIGUNG

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

Oberhausen, 18.05.2009

Der Oberbürgermeister
I.A.

STADT OBERHAUSEN 177

Bereichsleiter Stadtplanung

Dieses Blatt 2 ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 417. Der Vermerk über sämtliche Bestandteile des Bebauungsplanes und die Aufstellungsvermerke befinden sich auf dem Blatt 1.

Oberhausen, den 18.05.2009

Der Oberbürgermeister
I.A.

STADT OBERHAUSEN 177

Bereichsleiter Stadtplanung

Hinweis *(Ergänzt am 29.07.2009)*

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.

Hinweise:

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

2. Auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer 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 Erschließungsaufträgen 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 Entwässerungssatzung der Stadt Oberhausen grundsätzlich nicht zulässig.

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 em Kellergeschoss ist zu verzichten oder eine wasserdruckdichte Unterkellerung bzw. wasserdichte Wanne unter Berucksichtigung der bautechnischen Regelwerke vorzusehen.

(§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)
Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten unter denen der Bergbaueinwirkung und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1981. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind gegebenenfalls erforderlich (Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des unterlagigen 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.

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, §§ 16–21 BauNVO)

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

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

- o — 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
- V — verkehrsberuhigte Strasse (öffentlich) –Ausbau gemäß §42, Abs. 4a STVO–

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche – Parkanlage –

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- R — Regenrückhaltebecken

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Gewässern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b 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)
- St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 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)

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 Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut. (§ 9 Abs. 3 BauGB)

3. Bezugsebene bei der Ermittlung der Traufhöhe 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 Mülltonnenbehältern, unzulässig.

C. Wohneinheitenbegrenzung
(§ 9 Abs. 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 Trauf- 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 den 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, rückwärtigen Gebäudebereich (Hauptgartenseite) zulässig 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 Grundstücksseite 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 Gebäudefassade, 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 vom afing.–Büro für Akustik und Umwelttechnik (Wallern 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 erhalten:

Lärmpegel-Bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
		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 ähnlichen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 cbm/h pro Person unter Beibehaltung des erforderlichen bewerteten Schalldämmmaßes garantieren.

Im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß Rd. Erl. des Ministeriums für Bauen und Wohnen von 24.09.1990 die zusreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile vor Außenlärm nachzuweisen.

Unter der Voraussetzung, dass ein Nachweis erbracht wird, wonach die entsprechenden Innenraumpegel auf andere Weise eingehalten werden, können 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 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigte Straße und Fußweg) ist über gedichtete Rigolenelemente in zwei Regenrückhaltebecken zeitverzögert einzuleiten.