Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

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

0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

z. B. (III) — Zahl der Vollgeschosse zwingend

GH — Gebäudehöhe in Metern über NHN (Normalhöhennull) als Mindest- und Höchstmaß

EFH — Erdgeschoss-Fußbodenhöhe in Metern über NHN (Normalhöhennull) als Mindest- und Höchstmaß

OK — Oberkante der Tiefgarage in Metern über NHN (Normalhöhennull) als Höchstmaß

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

Baugrenze

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich

FW — Nur Feuerwehrzufahrten

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen (Zweckbestimmung: s. Planeinschrieb)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 Buchstabe b) BauGB)

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

F — Fahrradabstellanlagen

A — Abfallgefäße (Unterflur)

St — Stellplätze

TGa — Tiefgaragen

GK — Gemeinschaftsanlagen: Kinderspielplätze

GV — Gemeinschaftsanlagen: Versickerungsrigolen

V — Versickerungsrigole

Mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

FD — Nur Flachdächer zulässig

Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

ND — Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts hier: Prähistorischer Findling (mit grafischer Genauigkeit verortet)

ND* — Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts hier: Prähistorischer Findling (neuer Standort)

Bemaßung

L= — Bemaßung Länge

Orthogonale Hilfslinie

(Alle Angaben der Bemaßung in Metern)

I Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 – Elpenbachstraße / Schwarzwaldstraße –

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

1.1. In allen reinen Wohngebieten sind die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2. Im räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1. festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.
(§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

1.3. In den reinen Wohngebieten WR 1, 2 und 4 sind für die Ermittlung der zulässigen Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO jeweils Flächenanteile an der Fläche für Gemeinschaftsanlagen – Kinderspielplätze – einschließlich der Fläche für Gemeinschaftsanlagen – Versickerungsrigolen – hinzuzurechnen.

Der dem jeweiligen Baugrundstück hinzuzurechnende Flächenanteil berechnet sich nach folgender Formel:

- Für das reine Wohngebiet WR 1: Gemeinschaftsfläche in m² * 0,435
- Für das reine Wohngebiet WR 2: Gemeinschaftsfläche in m² * 0,346
- Für das reine Wohngebiet WR 4: Gemeinschaftsfläche in m² * 0,219

(§ 21a Abs. 2 BauNVO)

1.4. In den reinen Wohngebieten darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

1.5. Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen (GH, Mindest- und Höchstmaß), Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH, Mindest- und Höchstmaß) und Tiefgaragenhöhen (Oberkante, Höchstmaß) beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN). Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist der oberste Dachabschluss (Attika bei Flachdächern). Oberer Bezugspunkt für die Erdgeschossfußbodenhöhe ist die Oberkante des fertigen Fußbodens (mit Estrich) im Erdgeschoss.

Eine Überschreitung der festgesetzten max. Höhe baulicher Anlagen um max. 1,5 m durch Photovoltaik- und andere haustechnische Anlagen ist bei Wohngebäuden zulässig, wenn sie um mind. 1,5 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses abrücken. Für bautechnisch erforderliche Absturzsicherungen gelten diese Einschränkungen bezüglich des Abrückens nicht.

(§ 9 Abs. 3 i. V. m. § 16 Abs. 2 und 6 sowie § 18 Abs. 1 BauNVO)

2. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für Terrassen und Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenzen entsprechend den räumlichen Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes um max. 3,0 m überschritten werden.

Luft-Wärme-Pumpen als Bestandteil der baulichen Anlagen der Hauptgebäude sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend den räumlichen Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zulässig.

(§ 31 Abs. 1, § 12 Abs. 3 BauGB und § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1. Außerhalb der Hauptgebäude sind Nebengebäude in Form von Fahrradabstellanlagen nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Fahrradabstellanlagen" zulässig.

Außerhalb der Hauptgebäude sind Abfallgefäße nur in Form von Unterflurbehältern innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Abfallgefäße (Unterflur) zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gartenhäuser und Geräteschuppen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

3.2. In den reinen Wohngebieten WR 1 und WR 4 sind oberirdische Stellplätze und Garagen nicht und Tiefgaragen nur innerhalb der Flächen für Stellplätze mit der Zweckbestimmung „Tiefgaragen" zulässig.

In den reinen Wohngebieten WR 2 und WR 3 sind oberirdische Garagen nicht und oberirdische Stellplätze nur innerhalb der Flächen für Stellplätze mit der Zweckbestimmung „Stellplätze" zulässig.

(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1. Anpflanzung von Bäumen in den WR-Gebieten
Innerhalb der reinen Wohngebiete sind 32 Laubbäume anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Hochstamm, mindestens 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm. Zum Schutz der Bäume ist pro Baum eine mind. 2,0 m breite, mind. 6,0 m² große Baumscheibe mit einem Volumen an durchwurzelbarem Boden von mind. 12,0 m³ anzulegen. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Kleingehölzen, Stauden oder einer Raseneinsaat als Schutz vor Oberflächenverdichtung zu bepflanzen. Die Standorte ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Eine Artenliste für die Erstbepflanzung wird Bestandteil des Durchführungsvertrages. Ausfälle sind mindestens gleichwertig auf dem Grundstück zu ersetzen. Die Baumarten für Nachpflanzungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen abzustimmen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und 25 b) i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB)

4.2. Anpflanzung von Bäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche der Straße An St. Jakobus sind sechs Laubbäume anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Hochstamm, mindestens 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm. Zum Schutz der Bäume ist pro Baum eine mind. 2,0 m breite, mind. 6,0 m² große Baumscheibe mit einem Volumen an durchwurzelbarem Boden von mind. 12,0 m³ anzulegen. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Kleingehölzen oder Stauden als Schutz vor Oberflächenverdichtung zu bepflanzen. Die Standorte ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Eine Artenliste für die Erstbepflanzung wird Bestandteil des Durchführungsvertrages. Ausfälle sind mindestens gleichwertig am gleichen Standort zu ersetzen. Die Baumarten für Nachpflanzungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen abzustimmen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und 25 b) i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB)

4.3. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
Die zur Erhaltung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mindestens gleichwertig auf dem gleichen Grundstück zu ersetzen. Die Baumarten für Nachpflanzungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen abzustimmen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

4.4. Extensive Dachbegrünung
Dachflächen von Wohngebäuden sind zu mind. 80 % extensiv mit angepasster Gras- und Staudenvegetation (z.B. mit Moos-Sedum-, Sedum-Moos-Kraut – oder Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen) zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 10 cm. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten. Die Begrünung ist fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Eine Kombination mit aufgeständerten Photovoltaik- oder Solaranlagen ist ausdrücklich zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und 25 b) BauGB)

4.5. Begrünung von Tiefgaragendecken
Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 35 cm. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten. Die Begrünung ist fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und 25 b) BauGB)

4.6. Fassadenbegrünung
Fassaden von Wohngebäuden sind zu begrünen. Maßgeblich für Lage und den Umfang der Begrünung sind die zeichnerischen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans. Die Begrünung ist fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Eine Artenliste für die Erstbepflanzung wird Bestandteil des Durchführungsvertrages. Ausfälle sind mindestens gleichwertig am gleichen Standort zu ersetzen. Die Arten für Nachpflanzungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen abzustimmen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und 25 b) i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB)

4.7. Private Grünfläche
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten" darf mit Ausnahme von Gartenwegen und Sitzplatzbereichen nicht befestigt werden und ist gärtnerisch zu bepflanzen. Der Garten ist zu mindestens 85 % als Vegetationsfläche (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 25 a) und b) BauGB) (hier auch: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 und 2 BauO NRW 2018 und § 44 LWG und § 55 Abs. 2 WHG)

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

5.1. Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach VDI-Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" (Stand: August 1987)
Zum Schutz vor verkehrsbezogenem Außenlärm sind in den festgesetzten reinen Wohngebieten bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen i.S.v. § 29 BauGB dienen sowie in Verfahren für Vorhaben, die nach BauO NRW 2018 von der Genehmigung freigestellt sind, aufgrund der Straßenverkehrslärmbelastung der Schwarzwaldstraße, Elpenbachstraße, Tackenbergstraße und der Straße An St. Jakobus für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenschallpegel (Mittelungspegel (Lm) gemäß VDI-Richtlinie 2719, August 1987 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") führen, sofern diese Innenschallpegel nicht schon durch Baukörperanordnungen, Grundrissgestaltungen und/ oder Maßnahmen des aktiven Schallschutzes, v. a. Schallschutzwände, eingehalten werden können:

Raumart gemäß VDI-Richtlinie 2719, Ziffer 6.3	Mittelungspegel (Lm) gemäß VDI-Richtlinie 2719, Ziffer 6.3
Wohnräume, tags	30 dB(A)
Kommunikations- und Arbeitsräume, tags (Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen, Büros für mehrere Personen)	30 dB(A)

Die Auflistung ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.

Sofern diese Innenschallpegel (Mittelungspegel (Lm) gemäß VDI-Richtlinie 2719, Ziffer 6.3) nicht schon durch Baukörperanordnungen und / oder Grundrissgestaltungen eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z. B. Schallschutzfenster, Schallschutzfenster mit integrierter schallgedämmter Lüftungseinrichtung, vorgesetzte Glaserker, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden.

5.2. Schallschutz von Schlafräumen
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen i.S.v. § 29 BauGB dienen sowie in Verfahren für Vorhaben, die nach BauO NRW 2018 von der Genehmigung freigestellt sind, an Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämmte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern und dazu führen, dass ein Innenschallpegel (Mittelungspegel (Lm) gemäß VDI-Richtlinie 2719, August 1987, Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") von 25 dB(A) erreicht wird.

Im Einzelfall kann im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass durch andere geeignete Vorkehrungen zur Lärmminderung eine Minderung der Verkehrsgeräusche erreicht wird, so dass bei teilgeöffnetem Fenster der vorgenannte Innenschallpegel erreicht wird. Wird dieser Nachweis erbracht, sind schallgedämmte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern, nicht erforderlich.

5.3. Lüftungsanlagen von Tiefgaragen
Erforderliche Lüftungsanlagen von Tiefgaragen sind so vorzusehen, dass eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen durch diese Anlagen auszuschließen ist.

5.4. Nachweise im Baugenehmigungsverfahren
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen i.S.v. § 29 BauGB dienen sowie in Verfahren für Vorhaben, die nach BauO NRW 2018 von der Genehmigung freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauvorlagen durch den Bauherrn / Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtung" (Stand: August 1987) zu erbringen.

6. Gestalterische Maßnahmen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 und 2 BauO NRW)

6.1. In allen reinen Wohngebieten sind nur Flachdächer zulässig.

6.2. Solare Warmwasser- und Photovoltaikanlagen sind ausschließlich auf den Dachflächen zulässig.

7. Beseitigung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 2 Satz 2 LWG)

7.1. Das auf den Dachflächen der Hauptbaukörper und Decken der Tiefgaragen anfallende Niederschlagswasser ist in Rigolen zu versickern. Bei oberhalb von Tiefgaragen liegenden Terrassen ist das anfallende Niederschlagswasser ebenfalls in die Rigolen einzuleiten. Bei allen übrigen Terrassen ist das Niederschlagswasser unmittelbar zu versickern.

7.2. Gehwege, oberirdische Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Tiefgaragen sind mit sickerfähigem Betonpflaster auszuführen. Feuerwehrzufahrten sind mit Rasenfugenpflaster, Rasenwaben oder Schotterrasen auszuführen.

II Kennzeichnung

Bergbau (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1760). Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bauherr*innen werden gebeten Kontakt mit den zuständigen Bergwerkseigentümer*innen aufzunehmen.

III Nachrichtliche Übernahme

Naturdenkmal (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

Das gemäß ordnungsbehördlicher Verordnung zum Schutz der Naturdenkmale in der Stadt Oberhausen geschützte Naturdenkmal mit der Objektnummer 14.8, dessen Standort im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachrichtlich übernommen ist, ist auf dem betroffenen Grundstück zu belassen. Um es zu versetzen, ist bei der Unteren Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung einzuholen. Auch die Zwischenlagerung während der Bauphase ist mit der Behörde abzustimmen.

IV Hinweise

1. Bodendenkmäler
Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Untere Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Augustusring 3 + 5 in 46509 Xanten unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

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 außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. die Polizei zu verständigen.

3. Bodenveränderungen
Bodenarbeiten im nordwestlichen Bereich des Vorhabengrundstücks sind gutachterlich zu begleiten. Die allgemeinen Anforderungen und Hinweise der Unteren Bodenschutzbehörde sind zu beachten.

4. Baumschutz bei Bodenanschüttungen und Abrissarbeiten
Bei der Durchführung der Bodenanschüttungen und der Gebäudeabrissarbeiten ist aufgrund der teilweise unmittelbaren Nähe zu Bestandsbäumen durch eine ökologische Baumbegleitung einer/s fachkundigen Sachverständigen zu gewährleisten, dass keine Schäden an den zum Erhalt festgesetzten Bäumen entstehen, ggf. sind geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die ökologische Baumbegleitung ist von der Vorhabenträgerin im Vorfeld der Maßnahmen zu beauftragen, der Name der/des Gutachterin/s sowie der Beginn der Maßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen im Vorfeld der Maßnahmen mitzuteilen. Die ökologische Baumbegleitung bei den Abrissarbeiten kann zusammen mit der erforderlichen ökologischen Baubegleitung aufgrund von artenschutzrechtlichen Belangen erfolgen.

5. Schutzmaßnahmen für Gehölze
Für alle festgesetzten Bäume sind bei Baumaßnahmen geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" einzuhalten. Beschädigte Sprossteile oder freigelegte Wurzeln sind fachgerecht zu behandeln. Schutz und Sicherungsmaßnahmen müssen vor Ausführungsbeginn durch die Untere Naturschutzbehörde oder durch den entsprechenden Fachbereich der Stadt Oberhausen genehmigt werden.

6. Gehölzpflanzungen in Pflanzgruben
Bei Baumpflanzungen in Pflanzgruben sind die Empfehlungen für Baumpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) „Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege" und Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung; Bauweisen uns Substrate" in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

7. Dachbegrünung und Photovoltaik
Anlagen zur Photovoltaik (PV) sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung zulässig. Um eine flächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, ist die PV-Anlage innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der PV-Elemente zu begrünen. Begrünungsmaßnahmen sind nach anerkanntem Stand der Technik durchzuführen. Hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf die Dachbegrünungsrichtlinie der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) „Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen" in der jeweils gültigen Fassung (derzeit Stand 2018) verwiesen. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.

8. Artenschutz
Um Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, sind die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung artenschutzrechtlicher Konflikte vorzusehen. Diese werden auch im Durchführungsvertrag für die Vorhabenträgerin verpflichtend aufgenommen.

Ökologische Baubegleitung (ÖBB)
Es ist ein*e anerkannte*r Fachgutachter*in mit der Ökologischen Baubegleitung zu beauftragen, um die Rodungs-, Abbruch- und Bauarbeiten von Beginn an zu begleiten. Der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten der Name und die Kontaktdaten der ÖBB schriftlich mitzuteilen. Die ÖBB hat das Baustellenpersonal gegenüber dem Umgang mit planungsrelevanten und anderen geschützten Tierarten zu sensibilisieren. Die ÖBB hat sicherzustellen, dass sich zu Beginn der Arbeiten keine planungsrelevanten Arten auf der Fläche befinden. Die Arbeiten können erst unter der Voraussetzung beginnen, dass die Fläche von der ÖBB freigegeben wurde.

Maßnahme für die Zwergfledermaus
Für den anlagebedingten Verlust von Wochenstubenquartieren/Sommerquartieren der Zwergfledermaus (sowie Männchenquartieren der Rauhautfledermaus) sind 5 Ersatzquartiere an den neuen Gebäuden anzubringen. Das Anbringen der Fledermauskästen ist durch die Ökologische Baubegleitung zu begleiten und mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen abzustimmen.

Maßnahme für den Star
Für den anlagebedingten Verlust eines Brutplatzes des Stars sind 6 Starenkästen an den Bäumen im Plangebiet anzubringen. Das Anbringen der Nisthilfen hat innerhalb der Brutsaison bis Oktober zu erfolgen. Das Anbringen der Starenkästen ist durch die Ökologische Baubegleitung zu begleiten und mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen abzustimmen.

Allgemeiner Schutz streng geschützter Arten
Sollten im Zuge der Rodungs-, Abbruch- und Bauarbeiten Nist-, Brut- oder Ruhestätten der besonders oder streng geschützten Tierarten vorgefunden werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen und es ist unmittelbar Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen aufzunehmen. Erst nach erfolgter Freigabe durch die Behörde dürfen die entsprechenden Arbeiten wiederaufgenommen werden.

Allgemeine Maßnahmen für Vögel und Fledermäuse
Zum Schutz der Brutvögel vor baubedingten Verlusten sollte der Beginn des Baugeschehens außerhalb der Brut- und Setzzeit im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar liegen. Bei Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist die Fläche durch die ÖBB vorab auf Brutplätze zu kontrollieren und es sind ggf. gezielte Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen. Sollten Brutplätze gefunden werden, ist die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen in Kenntnis zu setzen und die Brutplätze müssen großräumig, bis zum Ausfliegen der Jungvögel, von Bauaktivitäten ausgenommen werden.

Das gesetzliche Rodungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG (1. März bis 30. September jeden Jahres) ist einzuhalten. Sollte eine Rodung im Brutzeitraum unumgänglich sein, sind unmittelbar vor Beginn der Rodungen durch die ÖBB die zu rodenden Bereiche nach Brut- und Nistplätzen abzusuchen und zur Rodung freizugeben, sofern eine Beeinträchtigung von Brut- und Nistplätzen ausgeschlossen werden kann. Höhlen- und Spaltenbäume sind mittels geeigneter Hilfsmittel (z. B. Endoskopkamera, Wärmebildkamera, Spiegel, etc.) auf die Anwesenheit besonders geschützter Tierarten zu kontrollieren. Kann eine Beeinträchtigung von Brut- und Nistplätzen nicht ausgeschlossen werden, ist die Rodung erst außerhalb des Brutzeitraumes vorzunehmen.

Der Beginn der Abbrucharbeiten an den Gebäuden ist während eines konfliktarmen Zeitraumes zwischen Anfang November und Anfang März sowie Temperaturen über 5° C durchzuführen, damit potentiell vorkommende Einzeltiere flüchten können. Als vorbereitende Maßnahmen können in diesem Zeitraum Verblendungen, Verschalungen, Rollladenkästen, Attika (bei Flachdächern) und ähnliche Elemente behutsam von Hand und in Begleitung der ÖBB entfernt werden, um den Tieren keine Quartiere mehr anzubieten. Im Fall eines Quartier- oder Individuenfundes ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

Ein schriftlicher Nachweis (Protokoll) der Kontrolle der ÖBB ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Rodungs- und Abbrucharbeiten vorzulegen.

Beleuchtung
Bei der Wahl der Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung ist der Insektenschutz zu beachten. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel (warmweiße LED; bestenfalls < 3000 K) zu verwenden. Die Verwendung kaltweißer LED und insbesondere die von Lampen mit weitem Spektralbereich wie Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HQL) sowie von Halogen-Lampen oder mit Edelgas (z. B. Xenon) gefüllten Lampen ist ausdrücklich untersagt. Beim Anbringen der Beleuchtung ist auf eine Reduktion der Lichtmenge (sparsame Anzahl, geringere Leuchtstärke, Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder) zu achten. Es ist auf eine zielgerichtete Beleuchtung (geringe Leuchthöhe, Reduktion von Streulicht) zu achten. Zur Vermeidung artenschutzfachlich bedenklicher Störeffekte ist sicherzustellen, dass kein Streulicht in benachbarte Flächen gelangt. Das Anstrahlen heller Fassaden ist untersagt. Es sind vollständig abgeschlossene Lampengehäuse zu verwenden, um ein Eindringen von Insekten zu vermeiden. Die Leuchten müssen die Mindestschutzart IP 43 aufweisen.

Vermeidung von spiegelnden Glasfassaden
Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Bei der Verwendung transparenter oder spiegelnder flächiger Glaselemente (Glaswände, Absturzsicherungen, Fenster) oder anderer Baustoffe ist sicherzustellen, dass diese für Vögel als Hindernis erkennbar sind (z. B. opake Materialien, Ornamentglas, Streifen-, Punkt- oder sonstige Muster). Der Außenreflexionsgrad sämtlicher Glaselemente sollte auf max. 8 %, bei Isolierverglasung auf max. 15 % reduziert werden.

Ergänzender Hinweis zu den textlichen Festsetzungen 5.1, 5.2 und 5.4 vom 24.01.2022:

Die im Plangebiet vorliegenden verkehrsbezogenen Lärmbelastungen sind den Lärmkarten des Gutachtens zum Schallimmissionsschutz vom 13.09.2021 (Balzen & Schön Beratende Ingenieure für Bauphysik, Herner Straße 414, 44807 Bochum) zu entnehmen. Das Gutachten ist als Anlage 7 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 beigefügt.

Am 08.07.2019 hat der Rat der Stadt gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 (2) Baugesetzbuch beschlossen.

Oberhausen, den 27.09.2021

Der Oberbürgermeister

i. A.

Stadt Oberhausen 180

Dezernent

Für den Planentwurf:

Essen, den 27.09.2021

ARCHITEKTENKAMMER NRW KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS STADTPLANER

rheinruhr.stadtplaner

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des gegenwärtigen örtlichen Zustandes sowie die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.

Oberhausen, den 27.09.2021

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur 0052 Dipl.-Ing. Dieter Michel

ÖbVI
Dipl.-Ing. Dieter Michel

Die Offenlegung des Entwurfs dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan und die Anwendung des beschleunigten Verfahrens wurden gemäß § 3 (2) i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt am 15.11.2021 beschlossen.

Oberhausen, 08.12.2021

Der Oberbürgermeister

i. A.

Stadt Oberhausen 180

Dezernent

Vorhabenträger:
Störmann Bauträger GmbH,
Bottrop

Vorhabenplaner:
Goldstein und Tratnik Architekten PartGmbB,
Oberhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan:
rheinruhr.stadtplaner,
Essen

Der Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 09.12.2021 bis 17.01.2022 öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 18.01.2022

Der Oberbürgermeister

i. A.

Stadt Oberhausen 37

Bereichsleiter Stadtplanung

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch den Rat der Stadt am 21.03.2022 als Satzung beschlossen worden.

Oberhausen, 07.04.2022

Der Oberbürgermeister

Stadt Oberhausen 1

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 21.03.2022 ist am 02.05.2022 gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches mit dem Hinweis, dass dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan ab dem 02.05.2022 im Bereich 5-1 Stadtplanung, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer Nr. A 004, während der Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oberhausen, 02.05.2022

Der Oberbürgermeister

Stadt Oberhausen 1

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I, S. 4147);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

§ 89 Landesbauordnung (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV.NRW.2018, S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV.NRW.2021, S. 1086);

Landeswassergesetz NW (LWG) in der Neufassung vom 08.07.2016 (GV. NRW. 2016, S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2021 (GV. NRW. 2021, S. 560, ber. S. 718).

Soweit in diesem Planverfahren auf technische Regelwerke (z.B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien) Bezug genommen wird, können diese bei der Stadt Oberhausen, Bereich 5-1 / Stadtplanung, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A009, während der allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.

Dieses Blatt A ist Bestandteil des aus 2 Blättern bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34 – Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße – und bildet mit dem Blatt B (Vorhaben- und Erschließungsplan) eine Einheit.

STADT OBERHAUSEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34
– Elpenbachstraße/ Schwarzwaldstraße –

Gemarkung: Osterfeld

Flur: 8

Maßstab: 1:500

Blatt A

1. AUSFERTIGUNG