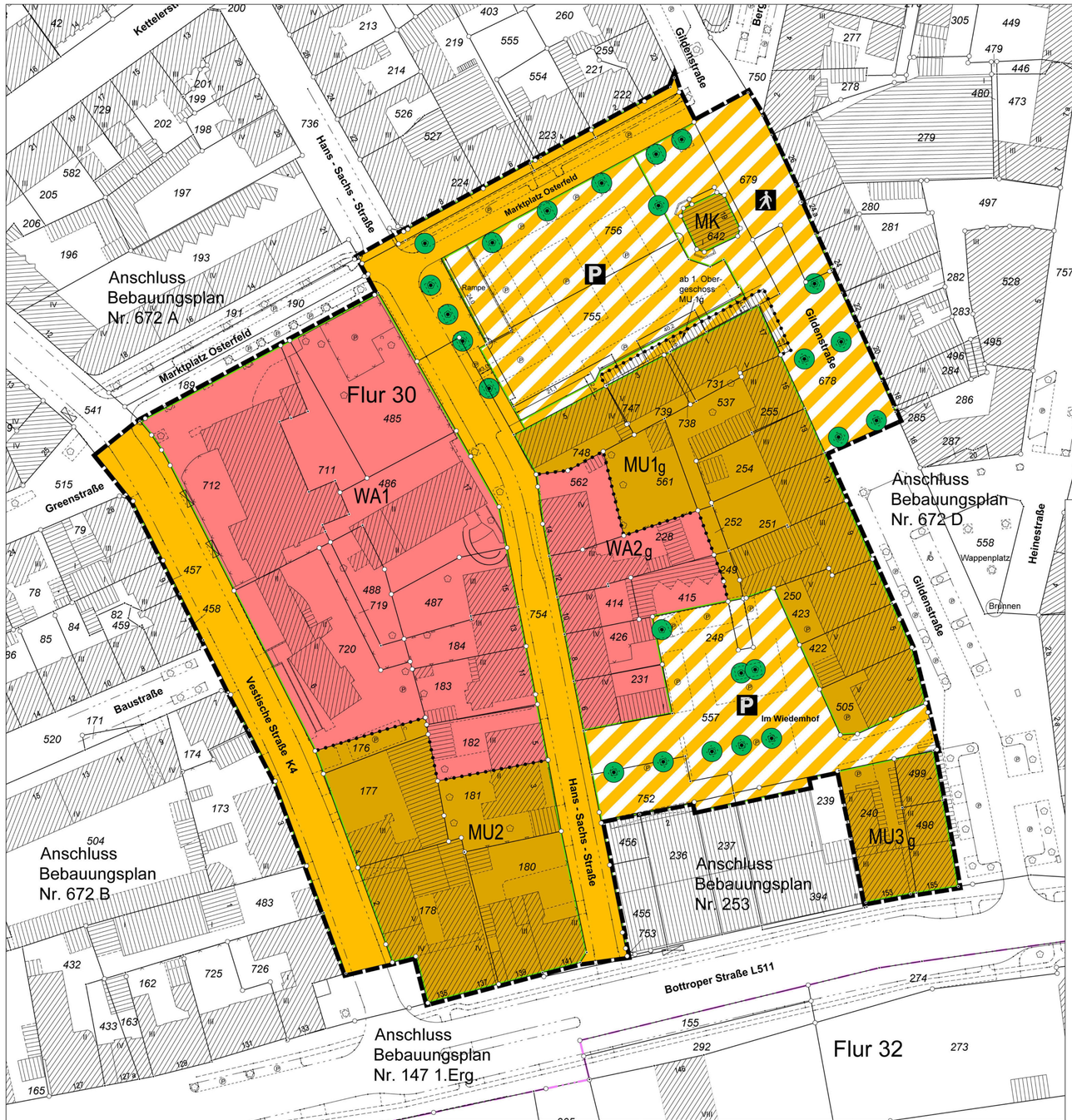

Ergänzung des Hinweises Nr. 1 vom 25.07.2022

Gemäß § 16 Denkmalschutzgesetz NRW ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Stadt Oberhausen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Augustusring 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/776290 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

Planzeichenerklärung
Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

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

- WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MU – Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
- MK – Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

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

- g – Geschlossene Bauweise

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

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P – Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich

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

- Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Zeichenerklärung
Bestandsangaben

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsartengrenze
- vermarkter Grenzpunkt
- unvermarkter Grenzpunkt
- 43 – Flurstücksnummer
- 24 – Hausnummer
- II – Geschosszahl
- Ⓟ – öffentliche Parkfläche
- EP – private Einstellplätze
- Kanaldeckel
- Baum
- Zaun
- Hecke
- Mauer
- Wohngebäude
- Sonstige Gebäude
- Wohngebäude (nicht eingemessen)
- Sonstige Gebäude (nicht eingemessen)

Textliche Festsetzungen

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

1. In allen Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und 2) und in allen Urbanen Gebieten (MU 1-3) sind die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
2. In allen Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und 2) sind die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
3. In allen Urbanen Gebieten (MU 1-3) sind selbstständige Werbeanlagen, also Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung angebracht sind, soweit sie als sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässig wären, nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO)
4. Im Kerngebiet (MK) sind selbstständige Werbeanlagen, also Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung angebracht sind, soweit sie als sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig wären, nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO)
5. In allen Urbanen Gebieten (MU 1-3) und im Kerngebiet (MK) sind Sexshops nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO)
6. In allen Urbanen Gebieten (MU 1-3) und im Kerngebiet (MK) sind Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, sowie Wettannahmestellen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO)
7. In allen Urbanen Gebieten (MU 1-3) sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
8. Im Kerngebiet (MK) sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
9. In den Urbanen Gebieten MU 1 und 3 sind im Erdgeschoss der Gebäude an den Seiten der öffentlichen Verkehrsflächen Gildenstraße und Marktplatz Osterfeld Wohnnutzungen nicht zulässig. (§ 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)
10. Im Kerngebiet (MK) sind die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
11. Im Kerngebiet (MK) sind die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO allgemein zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
12. Im Kerngebiet (MK) sind die gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen, und Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen, nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

B. Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In den Urbanen Gebieten MU 1-3 sind im Erdgeschoss von Gebäuden an den Seiten der öffentlichen Verkehrsflächen, mit Ausnahme der Seiten an der öffentlichen Verkehrsfläche Im Wiedemhof, Stellplätze und Garagen nicht zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

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

1. Werbeanlagen sind ausschließlich in waagerechter Form und nur im Erdgeschossbereich und in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses (Abstand zur Brüstung des 1. OG: mindestens 20 cm) zulässig.
2. Die Größe der Werbeanlage darf folgende Maße nicht überschreiten:
   - maximale Höhe: 0,60 m
   - maximale Breite: Länge der Fensterfront im Erdgeschoss des zur Werbeanlage gehörenden Geschäfts
3. Ausleger von Werbeanlagen sind abweichend von der textlichen Festsetzung C 1 ab dem 1. Obergeschoss zulässig und dürfen folgende Maße nicht überschreiten:
   - maximale Tiefe: 0,80 m
   - maximale Höhe: 2,50 m
4. Flächige Abdeckungen von Schaufenstern durch Folien, Plakatierungen, Anstrich oder ähnliches, die mehr als 1/3 der Fensterfläche beanspruchen, sind unzulässig.
5. Werbeanlagen und Hinweisschilder mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

D. Anpflanzung sowie Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

1. Die innerhalb des Plangebietes durch zeichnerische Festsetzung markierten Bäume sind mit jeweils einer mindestens 6 m² großen Baumscheibe dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind am gleichen Standort, bei Straßenausbaumaßnahmen auch in räumlicher Nähe, zu ersetzen. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern, Gräsern oder Stauden flächig zu begrünen.
2. Alle Dachflächen von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind extensiv mit ange-passter Gras- und Staudenvegetation (z.B. Moos-Sedum-Begrünungen, Sedum-Moos-Kraut-Begrünungen, Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen) zu begrünen. Die Dachbegrünungen sind dauerhaft zu erhalten.
3. Alle Fassaden-, Wand- und/oder Mauerflächen der baulichen Anlagen im Plangebiet sind zu 1/3 mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

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

Zum Schutz vor verkehrsbezogenem Außenlärm sind in den festgesetzten Baugebieten 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 Belastung durch Verkehrslärm (Straßen- und Schienenverkehr) bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenschallpegel (Mittelungspegel (L_m) 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 (L_m) gemäß VDI-Richtlinie 2719, Ziffer 6.3
Schlafräume, nachts	
im Allgemeinen Wohngebiet	30 dB(A)
im Urbanen Gebiet	30 dB(A)
Wohnräume, tagsüber	
im Allgemeinen Wohngebiet	35 dB(A)
im Urbanen Gebiet	35 dB(A)
Kommunikations- und Arbeitsräume, tagsüber	
Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen, Büros für mehrere Personen	35 dB(A)
Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	45 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 (L_m) gemäß VDI-Richtlinie 2719, Ziffer 6.3) nicht schon durch Baukörperanordnungen und/oder Grundrissgestaltungen eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie Schallschutzfenster, Schallschutzfenster mit integrierter schallgedämmter Lüftungseinrichtung, vorgesetzte Glaserker, Außentüren, Dachflächen oder Wände entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden.

Schallschutz von Schlafräumen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans muss 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, der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneter Räume (Mittelungspegel (Lm) gemäß VDI-Richtlinie 2719, August 1987 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") bei teilgeöffnetem Fenster eingehalten werden. Andernfalls sind schallgedämmte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.

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 maßgebliche Innenschallpegel erreicht wird. Wird dieser Nachweis erbracht, sind schallgedämmte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern, nicht erforderlich.

Schallschutz für gebäudegebundene Außenwohnbereiche

Im gesamten Plangebiet ist bei Überschreitung eines Dauerschallpegels von 62 dB(A) bei Außenwohnbereichen (z.B. Balkone, Loggien oder Terrassen) nachzuweisen, dass durch eine geeignete Baukörpergestaltung oder andere geeignete Vorkehrungen zur Lärmminderung eine Minderung der Verkehrsgeräusche erreicht wird, so dass für die jeweiligen Außenwohnbereiche ein Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche von tagsüber maximal 62 dB(A) sichergestellt ist.

Die VDI-Richtlinie 2719 kann bei der Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-1-40 Planungsrecht und Verfahren, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009 während der Dienststunden eingesehen oder kostenpflichtig beim Beuth Verlag, 10787 Berlin bezogen werden.

Die im Plangebiet vorliegenden Lärmbelastungen sind den Lärmkarten der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 672 C „Vestische Straße/Gildenstraße" vom 11.02.2022 der ACCON Köln GmbH zu entnehmen. Das Gutachten ist als Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

Kennzeichnung

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

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.04.2020 (BGBl. I S. 864). Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bauherren werden gebeten, Kontakt mit den zuständigen Bergwerkseigentümern aufzunehmen.

Hinweise

1. Bodendenkmäler

   Das östliche Plangebiet entlang der Gildenstraße umfasst auch den historischen Ortskern von Osterfeld. Dieser Ort orientiert sich an der Bottroper Straße im Süden und dehnte sich nach Norden entlang der heutigen Straßen Gildenstraße, Heinestraße und Vikariestraße aus. Die nördliche Grenze der historischen Altstadt liegt in Höhe der Henselstraße.

   Es ist davon auszugehen, dass im Untersuchungsraum Relikte der historischen Entwicklung von Osterfeld erhalten sind. Dazu gehören Gebäudefundamente, Keller, Brunnen, Gruben aller Art, Mauerfundamente, Gräben, Wege- und Platzpflasterungen, Siedlungsschichten sowie die darin enthaltenen Funde.

   Bei öffentlichen Planungen sind die Belange des Denkmalschutzes nach § ~~1 Abs.~~ 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) angemessen zu berücksichtigen. Die Gemeinden haben nach §~~1~~ ~~(1)~~ DSchG NRW die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. ~~Diese Vorschriften gelten seit der Änderung des Denkmalschutzgesetzes vom Juli 2013 unabhängig von der Eintragung in die Denkmalliste auch für nur vermutete Bodendenkmäler (§ 3 Abs. 1 Satz 4 DSchG NRW).~~

   Anträge zu zukünftigen Abbruch- und Neubaumaßnahmen entlang der Gildenstraße sind über die Untere Denkmalbehörde bei der Stadt Oberhausen dem ~~Fachamt~~ zur Benehmensherstellung ~~(§ 21 Abs. 4 DSchG NRW)~~ vorzulegen (§ 24 Abs. 4 DSchG NRW). * zuständigen Landschaftsverband

   26 eingetragenes

   Gemäß § ~~29~~ Abs. 1 DSchG NW hat ~~auch~~ derjenige, der ein ~~vermutetes~~ Bodendenkmal verändert oder beseitigt, die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation ~~gemäß einer Erlaubnis nach § 13 DSchG~~ sicherzustellen und die Kosten ~~dafür~~ zu tragen. ~~Die §§ 3, 4 und 9 DSchG NW bleiben hiervon unberührt.~~ *1 der Befunde *2 im Rahmen des Zumutbaren

   Redaktionell überarbeitet am 25.07.2022. Siehe auch Ergänzung des Hinweises vom 25.07.2022.

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. Immissionsbedingte Bodenbelastungen

   Die naturnahen Oberböden können mit Schadstoffen oberhalb der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung belastet sein. Externe Verwertungen sind daher nur eingeschränkt möglich. Da die Schadstoffbelastungen jedoch unter den Gefahrenschwellen liegen, sind keine Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich. Zu Empfehlungen hinsichtlich Vorsorgemaßnahmen erteilt die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen Auskunft.

4. Grundwasserbeeinträchtigung

   Eine Grundwasserbeeinträchtigung durch Altablagerungen und Altstandorte im Umfeld des Bebauungsplans ist nicht auszuschließen. Vor einer Grundwassernutzung sollte daher die Eignung des Wassers für den jeweiligen Verwendungszweck geprüft werden.

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)

BEBAUUNGSPLAN NR. 672 C

Vestische Straße/ Gildenstraße

Stadtgemeinde Oberhausen

Gemarkung Osterfeld

Maßstab 1:500

1. AUSFERTIGUNG

Am 17.10.2011 hat der Rat der Stadt gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Oberhausen, 14.02.2022

Der Oberbürgermeister

Beigeordneter

Angefertigt:

Oberhausen, 14.02.2022
Ergänzt am 25.07.2022

Beigeordneter

Bereichsleiter Stadtplanung

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der richtigen Darstellung des gegenwärtigen örtlichen Zustandes wird bescheinigt.

Oberhausen, 14.02.2022

Bereichsleiter Geoinformation und Kataster

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Oberhausen, 14.02.2022

Bereichsleiter Stadtplanung

Die Offenlegung dieses Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt am 21.03.2022 beschlossen.

Oberhausen, 04.04.2022

Der Oberbürgermeister
I.V.

Beigeordneter

Dieser Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 27.04. bis 03.06.2022 öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 20.06.2022

Der Oberbürgermeister
I.A.

Stv. Bereichsleiter Stadtplanung

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch den Rat der Stadt am 26.05.2022 als Satzung beschlossen worden.

Oberhausen, 28.09.2022

Der Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 26.05.2022 ist am 17.10.2022 gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan ab dem 17.10.2022 im Bereich 5-1 Stadtplanung, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer Nr. A 004, während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oberhausen, 17.10.2022

Der Oberbürgermeister