

Am 19.06.2006 hat der Rat der Stadt, gemäß § 2(1) des Baugesetzbuchs die Aufstellung des Bebauungsplanes und am 05.10.2009 die Weiterführung als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a des BauGB beschlossen.

Oberrhausen, 20.08.2009

Der Oberbürgermeister  
 Der Bürgermeister  
 Beigeordnete

Angefertigt:  
 Oberrhausen, 20.08.2009

Dieser Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 2(2) des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 11.01.2005 bis 11.01.2005 öffentlich ausliegen.

Oberrhausen, 12.12.2005

Der Oberbürgermeister  
 Der Bürgermeister  
 Beigeordnete

Die Übermittlung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskarte und die richtige Darstellung des örtlichen Zustandes wird bescheinigt.

Essen, 20.08.2009

Der Oberbürgermeister  
 Der Bürgermeister  
 Beigeordnete

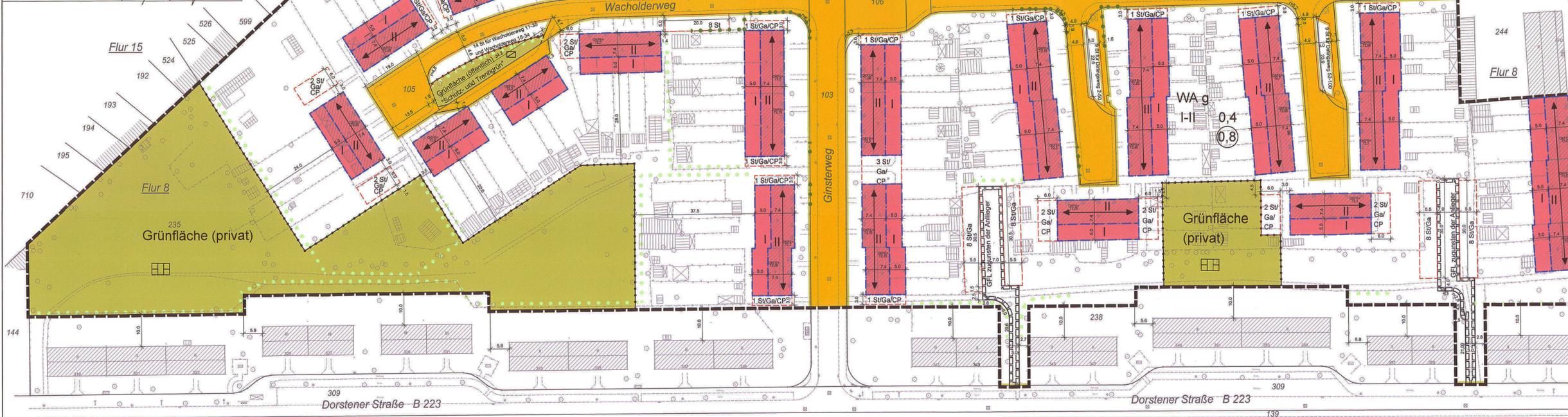
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist genehmigt.

Essen, 20.08.2009

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 03.07.2006 ist mit dem Rat der Stadt am 03.07.2006 beschlossen worden. Der Rat der Stadt hat am 03.07.2006 beschlossen, dass der vorstehende Bebauungsplan als dem § 2(2) des Baugesetzbuchs, Bereich 1 - Stadtplanung, Technischer Rathaus Sternstraße, Bahnhofstraße 06, Zimmer Nr. A 004 während der Bestandsaufnahme zu jedem Zeitpunkt öffentlich ausliegt, örtlich bekannt gemacht worden.

Oberrhausen, 17.5.2010

Der Oberbürgermeister  
 Der Bürgermeister  
 Beigeordnete



Legende	
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO	1 SU/Ga/CP
§4 BauNVO	WA
Allgemeine Wohngebiete (überbaubare Grundstücksfläche)	
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO	I-II
§4 BauNVO	0,4
max. Anzahl der Vollgeschosse (s. Einschub in den Baufenstern)	
Grundflächenzahl	
Geschossflächenzahl	
s. textliche Festsetzungen A2 und A3	
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	
§9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO	g
Baugrenze	
geschlossene Bauweise	
<b>Verkehrsflächen</b>	
§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB	g
öffentliche Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
<b>Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen</b>	
§9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB	g
Fläche für Versorgungsanlagen	
Gas	
Elektrizität	
<b>Grünflächen</b>	
§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB	g
Grünflächen (privat) Hausgärten	
Grünflächen (öffentlich) Schutz- und Trenngrün	
<b>Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft</b>	
§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB	g
Anpflanzen: Hecken	
Erhalten: Hecken	
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
§1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO	g
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
§9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB	g
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	
§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB	g
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports	
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen	
§9 Abs.7 BauGB	g
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	
Hauptfahrichtung	
DN	
Dachneigung (s. textliche Festsetzungen C1)	

**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 Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§1 Abs.6 Nr.1 BauNVO)

2. Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFE) wird auf die in der Planzeichnung für jede Hausgruppe angegebene Höhe OKFE in Metern über Normalnull festgesetzt. Im Bereich der rückwärtigen Baufenster (Anbauten) darf die Oberkante des Fertigfußbodens die in der Planzeichnung festgeschriebene Höhe OKFE um maximal 0,2 Meter unterschreiten.

Die vorhandenen Trauf- und Firsthöhen der Bestandsgebäude sind zwingend beizubehalten.

Für die rückwärtigen Anbauten wird die Höhe der Oberkante der Attika zwingend auf das Maß von 3,00 m über Bezugsebene festgesetzt. (§9 Abs.3 BauGB)

3. Bezugsebene bei der Ermittlung der Anbauhöhen ist die in der Planzeichnung für die betreffende Hausgruppe festgesetzte OKFE-Höhe. (§9 Abs.3 BauGB i.V.m. §10 Abs.1 BauNVO)

4. Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gelten nicht für Dachüberstände bis zu einer Tiefe von 0,50 m. (§23 Abs.6 BauNVO)

**B. Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen** (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

1. Stellplätze, Carports und Garagen sind ausschließlich auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind mit angrenzenden bestehenden oder geplanten Garagen und überdachten Stellplätzen in gleicher Höhe auszuführen.

Garagen sind in den Bereichen, in denen die Voraussetzungen vorliegen, mit einem Mindestabstand von 5 m zu der dem Garagator gegenüberliegenden Straßenbegrenzungslinie zu errichten. (§12 Abs.6 BauNVO)

2. Untergeordnete Nebenanlagen (Lager- und Abstellgebäude) sind an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen in einer Bauweise von 4,0 m und max. in der Breite der Bestandsgebäude zulässig. Die Höhe der Nebenanlagen darf 2,50 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche im Bereich der Nebenanlage. (§14 Abs.1 BauNVO)

**C. Gestalterische Maßnahmen** (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 Abs.1 Nr.1, 4 und 5 BauNVO)

**Dächer der Hauptgebäude**

1. Für die Hauptgebäude sind ausschließlich symmetrisch geneigte Satteldächer zulässig. Es gelten die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen. Die rückwärtigen Anbauten dürfen nur als Flachdach bzw. geneigtes Dach mit einer Dachneigung bis max. 10° ausgeführt werden.

2. Bei der Eindeckung der Satteldächer sind ausschließlich unglaserte, nicht glänzende Dachdeckungen in der Farbe rotbraun zulässig. Die äußere Farbgestaltung der Dächer der Hauptgebäude ist hausgruppenweise innerhalb der festgelegten Farbvorgabe einheitlich vorzunehmen.

3. Zur Belichtung des Dachraumes sind Dachflächenfenster und Dachgauben zulässig. Dachgauben jedoch nur auf der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Gebäudesseite. Die gesamte Breite aller Dachflächenfenster / Dachgauben in der Dachfläche einer Hauseinheit darf insgesamt maximal 1/3 der Seite des Daches betragen, auf der die Dachflächenfenster / Dachgauben liegen. Dachschneitische sind nicht zulässig.

4. Der Aufbau von solaren Warmwasser- und Photovoltaikanlagen auf die Dachflächen ist zulässig. Die Montage von Satellitenantennen zum TV-Empfang ist nur auf der Gartenseite, d.h. auf der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite, möglich.

**Außenwände der Hauptgebäude**

5. Als Außenwandbekleidung sind geputzte Wandflächen vorgeschrieben. Als Farbe des Putzes bzw. Anstrichs der Hauptgebäude sind wahlweise die Farbtöne 1013, 1014, 1015 aus dem RAL-Design Farblegit zu wählen. Die äußere Farbgestaltung der Hauptgebäude ist hausgruppenweise innerhalb der festgelegten Farbvorgaben einheitlich vorzunehmen. An Haustüren und Fenstern sind zu erhalten und in jeweils helleren Farbtönen des Putzes bzw. Anstrichs auszuführen.

Bei Modernisierung der Gebäude ist das Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems mit Putzfächensystem möglich und hausgruppenweise einheitlich vorzunehmen.

**Fenster- und Türen**

6. Fenster- sowie Türformate und ihre Anordnung sind zu erhalten. Die Verkleinerung oder Vergrößerung von Öffnungen zur Straßenseite hin ist nicht zulässig. Ausnahmen sind nur auf der Hauptgartenseite erlaubt. Die Herstellung neuer Türöffnungen ist nur auf der Hauptgartenseite erlaubt.

7. Fensterrahmen und Türen sind mit weißer Oberfläche auszuführen. Der Einbau von Rollläden ist zulässig. Die Rolllädenkästen müssen gestalterisch und farblich mit dem Fenster ein Element bilden.

8. Im Haustürrahmen ist die Montage von Vordächern in Form von Glasdächern möglich.

**Anbauten**

9. Anbauten müssen als geputzte Wandflächen entsprechend dem Hauptgebäude ausgeführt werden. Als Putz- bzw. Anstrichfarben sind wahlweise die Farbtöne 1013, 1014, 1015 aus dem RAL-Design Farblegit zulässig.

10. Fenster in den Anbauten sind nur dort möglich, wo keine Anbaumöglichkeit eines Nachbargebäudes besteht.

11. Die Terrassenanwendung auf den Dachflächen der Anbauten ist nicht zulässig.

**Garagen**

12. Gemeinschaftsgaragen sind mit Putzfassaden auszuführen. Als Putz- bzw. Anstrichfarben sind wahlweise die Farbtöne 1013, 1014, 1015 aus dem RAL-Design Farblegit zulässig. Einzelgaragen freistehend bzw. als Anbau der Hauptgebäude sind mit Putzfassaden auszuführen und der äußeren Farbgestaltung der Hauptgebäude anzupassen.

13. Als Dachform für Garagen und überdachte Stellplätze wird das Flachdach festgesetzt.

**Einflüchtungen**

14. In den Vorgartenbereichen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind Einflüchtungen nur als pflanzliche Elemente (Hecke) heimischer und standortgerechter Arten bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.

**Einflüchtungen**

15. Einflüchtungen an den hinteren und seitlichen Grundstücksgrenzen (bis zu den jeweiligen Gebäudevordächern) sind durch Hecken aus standortgerechten Laubbäumen, Stahlgitter- oder Holzzaunen bis zu einer Höhe von max. 1,60 m vorzunehmen. An das Gebäude anschließende Sichtschutzwände im Bereich von Terrassen und Stellplätzen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Tiefe von 3,00 m zulässig.

**Säulen**

16. Die Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Abstell- oder Lagerplatz hergerichtet oder genutzt werden. Je Hauseinheit ist ein Müllbehälterstandort im Vorgarten zulässig, sofern dieser zur Straßenseite in Form einer Hecke aus heimischen Gehölzen eingegründet wird und nicht eingesehen werden kann.

Die Wohnräume dürfen mit Ausnahme von Gartenwegen, Stellplatzzufahrten und Sitzplatzbereichen nicht großflächig verlegt bzw. als Abstell- oder Lagerplatz hergerichtet werden. Der nicht mit dem Wohnhaus überbaute Flächenanteil ist zu 40 % unversiegelt zu halten und gärtnerisch zu gestalten.

**D. Erhaltungs- und Pflanzmaßnahmen** (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

1. In den Bereichen, die das Anpflanzen von Hecken festsetzen, sind frei wachsende oder geschützte Laubbäume mit einer Mindesthöhe von 1,20 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind bis Ende der 5. Pflanzperiode nach Rechtskraft des Bebauungsplans durchzuführen.

2. Dachflächen von Garagen und Carports sind zu mindestens 80 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

3. Innerhalb der neu anzurichtenden Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze bzw. Garagen an der Herzogstraße und an der Dorstener Straße ist nach maximal 5 Garagen / Stellplätzen ein Baum anzupflanzen.

4. Im Bebauungsplan sind die durch entsprechende Signatur gekennzeichneten Hecken sowie die Gehölze und Rasenflächen innerhalb der privaten Grünflächen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Auffälle sind zu ersetzen. Der Ersatz von Bäumen wird in Anlehnung an die aktuell gültige Baumschutzsatzung der Stadt Oberrhausen geregelt. Die Ersatzpflanzung bemisst sich nach Stammumfang und Restwert des entfernten Baumes.

**E. Kompensationsmaßnahmen** (§9 Abs.1 a.I.V. mit §135 a Abs.2 und §135 b BauGB)

1. Die in den textlichen Festsetzungen D 1 - 3 genannten Maßnahmen sowie die in Kapitel D 4, der Begründung benannten externen Kompensationsmaßnahmen werden anfallend den überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten als Sammelersatzmaßnahmen zugeordnet. Hier von ausgenommen sind die im Bebauungsplan als Bestand enthaltenen baulichen Anlagen.

**F. Versicherung von Niederschlagswasser** (§9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

1. Stellplätze und die privaten Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellplätzen, private Fußwege und Terrassen sind mit versickerungsfähigem Ober- und Unterbaumaterial (z.B. Rasengitterstein, Schotterrasen, Fugenplatten) zu versehen. Das Regenwasser ist über die bebaute Bodenzone zu versickern.

2. Das anfallende Niederschlagswasser der für die bauliche Erweiterung angelegten überbaubaren Grundstücksflächen ist auf den Grundflächen über Versickerungsmulden oder Rigolenanlagen zu versickern. Je 25 m² versiegelte Fläche sind mind. 3 m² Versickerungsfläche vorzuhalten. Ein Abstand von 6 m zu unterkellerten Gebäuden und von 2 m zu den Grundstücksgrenzen ist einzuhalten. Für Rigolenanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

**Kennzeichnung**

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgingt 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 unterliegenden Bergbaus gemäß Rundlass 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 Bergverwaltung bei der Bezirksregierung Arnsberg bzw. der RAG Aktiengesellschaft in Herne aufzunehmen. (§9 Abs.5 Nr.2 BauGB)

**Hinweise**

1. Bei genehmigungsbedürftigen Renovierungen und Neubauten innerhalb der Gebäudezellen am südlichen Plangebietrand (Ginsterweg 43-55 u. 44-56, Dirlingsweg 22-30 u. 72-82 sowie Eigenbachstraße 163-183) wird passiver Schallschutz empfohlen. Schlaftäume sollen dort mit einer schalldämmenden Bekleidung versehen und das Bauschalldämmmaß von 30 (dB) bei allen eingebauten und funktionstüchtigen Fassadenelementen eingehalten werden.

2. 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 Baumaßnahmen“ einzuhalten. Beschädigte Sprossstiele oder freigelegte Wurzeln sind fachgerecht zu behandeln. Schutz- und Sicherungsmaßnahmen sind vor Ausführungsbeginn durch die Untere Landschaftsbehörde oder durch den entsprechenden Fachbereich der Stadt Oberrhausen abnehmen zu lassen.

3. Auf die Meldefeibel bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSGb NW wird hingewiesen. Beim Aufreten archäologischer Befunde und Befunde ist die Untere Denkmalbehörde der Stadt Oberrhausen oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalforschung, Auguststr. 346 in 46509 Xanten unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal- und Entdeckungslinien sind zunächst unverändert zu erhalten.

4. Die Untersuchungen des Bodens im Rahmen der Bodenbelastungskarte Oberrhausen (BBK) haben ergeben, dass die natürlichen Böden, einschließlich der Gartenböden und der vor längerer Zeit (vor mehr als 40 Jahren) als Kulturböden aufgetragenen natürlichen Bodenmaterialien, unterschiedlich mit Schadstoffen belastet sind. Entsprechend wird auf die Vorsorgepflichten der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und die Erläuterungen in der schriftlichen Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen.

Auf Grund verschiedener Altablagerungen und Altstandorte im Umfeld des Bebauungsplanes und der allgemeinen Erkenntnisse über die Grundwasserqualität im Stadtbereich ist auch im Bereich dieses Bebauungsplanes grundsätzlich nicht mit einer Trinkwasserqualität des Grundwassers zu rechnen.

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch 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), in Verbindung mit den Vorschriften der BauNVO vom 17.12.2008 (BGBl. I, S. 2586), § 135 und § 135b des Baugesetzbuchs vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 55), § 84 Landesbauordnung BauNVO vom 01.03.2000 (GV NW 2000 S. 256), Landeswassergesetz NW (LWG) vom 25.06.1995.

**Legende**

**Bebauungsplan**

g Baubereich

g Wohngebiet

g Straßenverkehrsfläche

g Hecke

g Lichte

g Zaun

g Naturgegraben, Biotop

g Pflanzgegraben

g Fließgewässer

g Gemarkungsgrenze

g Wasserleitungsanlage

g sonstige Gebäude

**BEBAUUNGSPLAN NR. 582**

Wacholderweg / Ginsterweg / Dirlingsweg

(gemäß § 13a BauGB - beschleunigtes Verfahren)

**1. AUSFERTIGUNG**

**STADTGEMEINDE OBERHAUSEN**

Gemarkung Osterfeld und Sterkrade

Maßstab 1:500

HB = 841 / 1189 (1.00m)

Altplan 2008