

1. AUSFERTIGUNG

I. Satzung

über die Grüngestaltung des Gebietes der Neuen Mitte Oberhausen des Bebauungsplanes Nr. 275 A - Lipperfeld - vom 19.07.1993

Der Rat der Stadt hat aufgrund des § 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW Seite 475) und des § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauONW) vom 26.06.1984 (GVNW 1984, Seite 419), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, in seiner Sitzung am 08.02.1993 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 15, 16, 19, 20 und 22, und wird wie folgt umgrenzt:

Östliche Seite der Osterfelder Straße, südliche Seite der Essener Straße, östliche Seite der Sterkrader Straße, südliche Seite der Bundesbahnstrecke von Oberhausen-West nach Essen-Frintrop bis zum nördlichsten Grenzpunkt des Flurstückes Nr. 37, Gemarkung Oberhausen, Flur 16, von hier aus abknickend zum nordwestlichsten Grenzpunkt des Flurstückes Nr. 53, Gemarkung Oberhausen, Flur 16, südliche Seite des Rhein-Herne-Kanals, östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 52, 51 und 48, Gemarkung Oberhausen, Flur 16, übergehend zur südlichen Seite der Bundesbahnstrecke von Oberhausen-West nach Essen-Frintrop bis zur Osterfelder Straße.

§ 2

Dachbegrünung

Es sind 2/3 der Dachflächen zu begrünen. Davon ausgenommen sind die Kerngebietsflächen 1.3, 1.3.1, 3 und 6.3 (Parkhäuser).

Die Dachbegrünungen sind auf von öffentlichen Bereichen einsehbaren Dachbereichen als Intensivbegrünung mit mindestens 60 cm Aufbaumächtigkeit auszuführen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf nicht von öffentlichen Bereichen einsehbaren Dachflächen sind Dachbegrünungen als Extensivbegrünungen mit mindestens 20 cm Aufbaumächtigkeit auszuführen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf die Möglichkeiten ausreichender Regenwasserrückhaltung durch Wasseranstau in der Drainschicht ist zu achten.

Für Begrünungsmaßnahmen sind geeignete Kräuter, Stauden und Gehölze zu verwenden.

Berechnungsgrundlage für den Anteil der zu begrünenden Flächen sind die Dachflächen abzüglich der Oberlichter, Kamine und sonstiger Aufbauten und eines 1,5 m breiten Streifens parallel zur Traufe/Attika und zu aufgehenden Bauteilen.

§ 3

Fassadenbegrünung

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 23 im Bebauungsplan Nr. 275 A sind 1/3 der Fassadenflächen zu begrünen. Die Grüngestaltungssatzung legt hierzu ergänzend fest:

Die Begrünung hat sich konstruktiv an den Wuchsansprüchen der Kletterpflanzen zu orientieren. Bei vorgehängten Fassaden ist die Fassadenbegrünung konstruktiv zu berücksichtigen.

Die Fassadenfläche berechnet sich aus der Gesamtfläche der senkrecht aufgehenden Wände abzüglich der Fenster, Wandöffnungen und Glasflächen.

Fassadenbegrünungen sind dauerhaft zu unterhalten.

Für Begrünungsmaßnahmen sind die Vorgaben des § 16 dieser Satzung (Pflanzenauswahl) zu berücksichtigen.

§ 4

Vorgärten

Als Vorgärten gelten die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke, die von den Wegeflächen aus einsehbar sind.

Die als Vorgarten geltenden Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist je 500 m² mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

Die Bepflanzung ist artenreich aufzubauen; Pflanzen, die eine Höhe über 1,50 m erreichen, sind nur als Solitäre oder in kleinen Gruppen zu verwenden; ein Verhältnis von 1/3 Pflanzflächen zu 2/3 Rasenflächen ist anzustreben. Die Rasenflächen können alternativ auch mit einer bodendeckenden Bepflanzung aus Stauden und niedrigen Gehölzen bepflanzt werden.

Für Wege, Vor- und Durchfahrten sind Asphaltflächen und Betonsteine mit sichtbarem Verbund nicht zugelassen, bei hohen Verkehrslasten sind Ausnahmen möglich. Wege sind in Minimalbreite auszubauen ($\leq 3,0$ m).

Stellplätze sind im Vorgarten nur in Ausnahmefällen zulässig.

Wege, Vor- und Durchfahrten sind so anzulegen, daß sie seitlich in die Vegetation entwässern; teildurchlässige Beläge (spezielle Betonsteine, Pflaster mit Rasenfuge, Lochklinker, wassergebundene Decken, Schotterrasen) sind zu bevorzugen.

Die Wegeplanung ist so auszuführen, daß unnötige Doppelschließungen für Feuerwehewege vermieden werden.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

Für Begrünungsmaßnahmen sind die Vorgaben des § 16 dieser Satzung (Pflanzenauswahl) zu berücksichtigen.

Die Forderungen der DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr" bleiben von den vorstehenden Regelungen unberührt.

Auf die Einfassung von Hochbeeten, Niveausprünge und sonstige Geländegestaltung mit Betonfertigteilen (sogenannte L-Steine) soll verzichtet werden.

§ 5

Stellplätze

Stellplätze sind ab 6 Stück mit Bäumen zu überstellen und zu unterhalten, und zwar mit einem Baum je 6 Stellplätzen; Baumscheibengröße mindestens 2,50 m x Stellplatztiefe. Die Baumscheibe ist gärtnerisch zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Baumroste sind in Ausnahmefällen zulässig.

Stellplatzzufahrten sind in Minimalbreite ($\leq 4,50$ m) auszubauen und seitlich in die Vegetation zu entwässern.

Die Stellplätze sind mit teildurchlässigem Material zu befestigen.

Für Begrünungsmaßnahmen sind die Vorgaben des § 16 dieser Satzung (Pflanzenauswahl) zu berücksichtigen.

§ 6

Einfriedungen

Als Einfriedung gelten Zäune und Mauern sowie Hecken, diese jedoch erst ab einer Höhe von 0,5 m, Einfriedungen sind ausnahmsweise als berankte Stabgitterzäune zulässig, Höhe maximal 2,00 m.

§ 7

Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Anlagen zur Ver- und Entsorgung im Freien sind zu begrünen (Kletterpflanzen, Pergolen).

Für flächige Begrünungsmaßnahmen gelten die Vorgaben für die Vorgärten (siehe § 4) sinngemäß.

Für Begrünungsmaßnahmen sind die Vorgaben des § 16 dieser Satzung (Pflanzenauswahl) zu berücksichtigen.

§ 8

Anlagen für Abfallbehälter

Anlagen für Abfallbehälter sind in den Vorgartenflächen generell nicht zulässig.

Anlagen für Abfallbehälter im Freien sind zu begrünen (Kletterpflanzen, Pergolen).

Für flächige Begrünungsmaßnahmen gelten die Vorgaben für die Vorgärten (siehe § 4) sinngemäß.

Für Begrünungsmaßnahmen sind die Vorgaben des § 16 dieser Satzung (Pflanzenauswahl) zu berücksichtigen.

§ 9

Flächen für die Feuerwehr

Feuerwehruzufahrten und - aufstellflächen sind, sofern sie nicht mit Straßen oder Wegen deckungsgleich sind, nach Möglichkeit in Rasengitterstein auszubauen.

Im übrigen gelten die Bestimmungen der DIN 14090.

Für flächige Begrünungsmaßnahmen gelten die Vorgaben für die Vorgärten (siehe § 4) sinngemäß.

§ 10

Flächen für die innere Erschließung

Die inneren Wegeflächen sind nach den Vorgaben des Grünstaltungsplans zu gestalten; die nicht versiegelten Bereiche sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Für flächige Begrünungsmaßnahmen gelten die Vorgaben für die Vorgärten (siehe § 4) sinngemäß.

Als Baumarten sind zulässig:

Spitzahorn - *Acer platanoides* in Sorten

Baumhasel - *Corylus colurna*

Robinie - *Robinia spec.* in Sorten, jedoch keine Kugelform

Die Pflanzabstände sind dem Grünstaltungsplan zu entnehmen.

Andere Arten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie den vorgenannten in Größe und Habitus entsprechen.

§ 11

Flächen der Essener- und Osterfelder Straße

Die öffentlichen Erschließungsstraßen sind gemäß Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen in Minimalbreiten auszubauen und nach den Vorgaben des Grüngestaltungsplanes zu gestalten; die nicht versiegelten Bereiche sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Für flächige Begrünungsmaßnahmen gelten die Vorgaben für die Vorgärten (siehe § 4) sinngemäß.

Als Baumarten sind zulässig:

Platane - *Platanus acerifolia*

Linde - *Tilia spec.*

Roßkastanie - *Aesculus hippocastanum* "Baumannii".

Die Pflanzabstände sind dem Grüngestaltungsplan zu entnehmen.

Andere Arten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie den vorgeannten in Größe und Habitus entsprechen.

§ 12

Parkplatzzufahrten und sonstige Erschließung im Bereich der MK 1-Flächen

Die Wegeflächen sind nach den Vorgaben des Grüngestaltungsplanes zu gestalten; die nicht versiegelten Bereiche sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Für flächige Begrünungsmaßnahmen gelten die Vorgaben für die Vorgärten (siehe § 4) sinngemäß.

Als Baumarten sind zulässig:

Hainbuche, säulenförmig - *Carpinus betulus* "Fastigiata"

Eberesche - *Sorbus spec.*

Vogelkirsche, gefüllt - *Prunus avium* "Plena".

Die Pflanzabstände sind dem Grüngestaltungsplan zu entnehmen.

Andere Arten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie den vorgeannten in Größe und Habitus entsprechen.

§ 13

Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung "Promenade"

Für die Promenade sind Plattenbeläge in hellen Farbtönen mit Natursteinvorsatz zu verwenden.

Die Promenade ist mit Spielangeboten für Kinder auszustatten. Art und Ausführung der Geräte sollten sich an der städtebaulichen Umgebung orientieren.

Es ist im Rahmen der Ausbauplanung zu prüfen, ob die Wasserachse eine Rückhaltefunktion für Regen- und/oder Oberflächenwasser übernehmen kann.

Für flächige Begrünungsmaßnahmen gelten die Vorgaben für die Vorgärten (siehe § 4) sinngemäß.

Als Leitbaumart (siehe Grüngestaltungsplan - Blatt 1 -) ist zulässig:

Platane - *Platanus acerifolia*, flach gezogen

Die Pflanzabstände sind dem Grüngestaltungsplan zu entnehmen.

Andere Arten, die sich für den vorgesehenen architektonischen Kronenschnitt in gleicher Weise eignen, können gleichfalls zugelassen werden, wenn sie den vorgenannten in Größe und Habitus entsprechen.

§ 14

Sonstige unbebaute Flächen

Alle sonstigen unbebauten Flächen der überbaubaren Bereiche sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Für flächige Begrünungsmaßnahmen gelten die Vorgaben für die Vorgärten (siehe § 4) sinngemäß.

§ 15

Besondere Vorschriften und Ausnahmen für Teilbereiche

Die Gliederung entspricht im wesentlichen den Abgrenzungen der Baugebiete des Bebauungsplanes; die genauen Abgrenzungen sind dem Plan im Maßstab 1 : 2.000 (Grünordnungsplan Blatt 2) zu entnehmen.

(1) Kerngebietsflächen

MK 1.3, 1.3.1, 3 und 6.3 (Parkhäuser)

Die obersten Decks der Parkhäuser sind von den Festsetzungen zur Dachbegrünung gemäß § 2 (1) ausgenommen; die Begrünung sollte hier als berankte Pergolen über den Aufstellflächen der Pkw's ausgeführt und unterhalten werden. Dies gilt ebenso für die oberirdischen Stellplatzanlagen. Bei den Parkhäusern beträgt der zu begrünende Anteil der Fassadenfläche 50 %.

(2) Gemeinbedarfsflächen (Industriemuseum)

Einfriedungen sind zulässig nördlich des Hauptlagergebäudes als berankte Metallgitterzäune mit einer Höhe von maximal 2,50 m.

(3) Kerngebietsfläche

MK 2.2

Die Regelungen bezüglich der Breite der Erschließung und der Lage von Stellplätzen kommen nicht zur Anwendung.

(4) Bereich Essener Straße westlich der Trasse für den öffentlichen Personennahverkehr

Die Vorgärten und der Straßenraum im Wettbewerbsbereich der Essener Straße ("Allee der Industriekultur") sind von den Festsetzungen dieser Satzung ausgenommen.

(5) GI-Flächen

Die Festsetzungen dieser Satzung sind nur auf Neu- und Erweiterungsbauten/-vorhaben anzuwenden.

(6) Private Grünfläche - Freizeitpark

- Die baulichen Anlagen im Freizeitpark sind von den Regelungen zur Dachbegrünung ausgenommen.
- Die baulichen Anlagen im Freizeitpark sind von den Regelungen zur Fassadenbegrünung ausgenommen.
- Einfriedungen sind zulässig als Metallgitterzäune mit einer Höhe von maximal 2,50 m. Die Einfriedungen sollten weitgehend unsichtbar angelegt werden, d. h., der Zaun ist in einer Pflanzung mit Bodenmodellierung zu integrieren.

§ 16

Pflanzenauswahl

Die Pflanzenauswahl soll die besonderen Gegebenheiten des Standortes berücksichtigen.

Sichtbehindernde Pflanzungen sind generell zu vermeiden, Gehölze, die über 1,5 m Höhe erreichen, sollen nur einzeln oder in kleinen Gruppen gepflanzt werden. Stauden zur Bodenbedeckung sollen schwerpunktmäßig eingesetzt werden.

Nadelgehölze sind mit Ausnahme von *Taxus baccata* - Eibe nicht zulässig.

Bevorzugt einzusetzen sind Gräser, Kräuter und Stauden.

Für Bäume ist die Liste der Straßenbäume der ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter (GALK) bindend, wobei auf nicht geeignete Bäume dieser Liste zu verzichten ist.

Die Begrünung der Straßen ist durch Artenvorgaben geregelt.

Pflanzungen zur Pflege und Entwicklung der Landschaft nach § 9 (1) 25 BauGB orientieren sich an der potentiellen natürlichen Vegetation.

Die im Gestaltungsplan eingetragenen vorhandenen Pflanzenbestände sollen erhalten bleiben, die Ausbauplanung ist darauf abzustimmen.

§ 17

Private Grünfläche - Freizeitpark -

Die private Grünfläche muß zu mindestens 51 % ihrer Gesamtfläche von Versiegelung jeder Art (also etwa durch Straßen, Wege, Plätze, Gebäude und sonstige Bebauung) frei bleiben. Die Einhaltung dieses Grenzwertes ist durch eine Flächenbilanz zu belegen.

Ausnahmeregelungen (geringfügige Überschreitung des Grenzwertes) sind möglich, wenn die zusätzlich versiegelten Flächen einen Abflußbeiwert von 0,5 gemäß DIN 1986 Teil 2 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke" nicht überschreiten.

Für flächige Begrünungsmaßnahmen gelten die Vorgaben für die Vorgärten (siehe § 4) sinngemäß. Raumbildende und gliedernde Pflanzungen sind jedoch zulässig.

Für Begrünungsmaßnahmen sind die Vorgaben des § 16 dieser Satzung (Pflanzenauswahl) zu berücksichtigen.

§ 18

Grüngestaltungsplan

Der Grüngestaltungsplan vom 09.12.1992 ist Bestandteil dieser Satzung und besteht aus 2 Blättern.

Er ist mit seinen Erläuterungen Grundlage zur Überprüfung der Übereinstimmung der Einzelplanungen mit der Grüngestaltungssatzung.

Oberhausen, 19.07.1993

Oberbürgermeister
I. V.
Bürgermeister



Eickelen