

# Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 522

- Beethovenstraße -

(Änderung des Bebauungsplans Nr. 59  
gemäß § 13 BauGB)

Gemarkung Sterkrade

## **1. AUSFERTIGUNG**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
1.1 Lage des Plangebiets.....	3
1.2 Flächennutzungsplan und übergeordnete Planungen.....	3
1.3 Derzeitige rechtsverbindliche Festsetzungen des Bebauungsplans.....	3
1.4 Anlass der Planänderung und Planungsziele .....	3
1.5 Bestand.....	5
1.6 Öffentlichkeitsbeteiligung.....	5
1.7 Bisheriger Verfahrensstand.....	5
<b>2 Bebauungsplankonzept</b> .....	<b>6</b>
2.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
2.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	6
2.3 Höhe baulicher Anlagen.....	6
2.4 Nebenanlagen.....	7
2.5 Stellplätze und Garagen.....	8
2.6 Erhalt von Bäumen und Sträuchern.....	9
2.7 Straßenverkehrsflächen.....	9
2.8 Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 BauO NRW.....	9
2.9 Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB.....	11
2.10 Hinweis.....	11
<b>3 Umweltbericht</b> .....	<b>12</b>
<b>4 Ordnung des Grund und Bodens</b> .....	<b>13</b>
<b>5 Kosten</b> .....	<b>13</b>

## **1 Allgemeines**

### **1.1 Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 522 - Beethovenstraße - befindet sich im Bereich des seit dem 1. Juli 1971 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 59 - Kirchhellener Straße/Hirschstraße -.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 14, und wird wie folgt umgrenzt: Nordöstliche Grenze der Flurstücke Nr. 1142, 278, 279 und 504, nordöstliche, südöstliche und südwestliche Grenzen des Flurstücks Nr. 505, südwestliche Grenze der Flurstücke Nr. 504, 279 und 278, südwestliche und nordwestliche Grenzen des Flurstücks Nr. 1142.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von knapp 0,4 ha.

### **1.2 Flächennutzungsplan und übergeordnete Planungen**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

### **1.3 Derzeitige rechtsverbindliche Festsetzungen des Bebauungsplans**

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des seit dem 1. Juli 1971 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 59, der für diesen Bereich ein reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt. Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ist bei einer festgesetzten offenen Bauweise auf drei begrenzt. Als Grundflächenzahl (GRZ) ist 0,4 und als Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0 festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Entlang der westlichen und südlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist ein fünf Meter breiter Streifen entlang des Reinersbachs als Uferzone der Wasserläufe III. Ordnung festgesetzt. Innerhalb dieses Bereichs sind Nebenanlagen einschließlich Einfriedigungen gemäß § 14 sowie bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO unzulässig. Darüber hinaus werden durch Text Festsetzungen bezüglich der Dachform und der Dachneigung, der Ausgestaltung von Einfriedigungen sowie zur Erhaltung von bestehenden Baum- und Strauchgruppen getroffen.

### **1.4 Anlass der Planänderung und Planungsziele**

Im Rahmen der Überprüfung von insgesamt 65 Bebauungsplänen der Stadt Oberhausen<sup>1</sup> ist als Ergebnis festgestellt worden, dass eine Ergänzung der planerischen Festsetzungen innerhalb dieses Bereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 59 erforderlich ist, um so den diesem Plan zu Grunde liegenden planerischen Zielvorstellungen der Stadt Oberhausen gerecht zu werden.

Die Notwendigkeit dieser Planänderung liegt insbesondere darin begründet, dass durch Änderungen der Landesbauordnung NRW (BauO NRW) eine höhere bauliche

<sup>1</sup> vgl. bms Stadtplanung, Bebauungspläne auf dem Prüfstand – Analyse von 65 Bebauungsplänen im Auftrag der Stadt Oberhausen. Bochum, August 2002.

Ausnutzung, besonders in den Dach- bzw. Staffelgeschossen der Gebäude ermöglicht worden ist. Somit können durch Neu- oder Umbaumaßnahmen Baukörper entstehen, die trotz Einhaltung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen das bauliche Erscheinungsbild mit seiner Maßstäblichkeit der Bebauung unterbrechen. Beispielsweise ist durch die Realisierung hoher Sockel mit Schaffung von Souterrainwohnungen und der Ausnutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken über mehreren Ebenen ein Gebäude möglich, das bauordnungs- und bauplanungsrechtlich zwar ein dreigeschossiges Gebäude darstellt, in seiner Erscheinung aber wie ein fünfgeschossiges Gebäude auf den Betrachter wirkt. Damit würde die vorhandene ein- bis zweigeschossige Bebauung deutlich in der Höhenentwicklung überschritten. Eine solche Entwicklung wird von der Stadt Oberhausen nicht gewünscht. Gerade die innerhalb des Plangebiets vorhandenen unbebauten Flächen können, da planungsrechtlich die Möglichkeit der Bebauung dieser Grundstücke gegeben ist, unter Umständen zu einer unmaßstäblichen Bebauung führen. Es besteht demzufolge planerischer Handlungsbedarf, da die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans insgesamt nicht hinreichend geeignet sind, solchen Entwicklungen entgegenzuwirken.

Durch die Ergänzung der planerischen Festsetzungen soll, vor allem in Bezug auf die Höhenentwicklung der Baukörper und deren Wahrnehmung, sichergestellt werden, dass im Plangebiet zukünftig ausschließlich städtebaulich erwünschte Entwicklungen stattfinden, die der bestehenden und von der Stadt Oberhausen mit den ursprünglichen Festsetzungen verfolgten städtebaulichen Struktur entsprechen. Hierdurch kann der Entstehung von unerwünschten Veränderungen der das Gebiet prägenden städtebaulichen Situation vorgebeugt werden. Dieses dient auch dem Schutz und der Wahrung der Interessen der Be- und Anwohner des Plangebiets.

Entsprechend den oben dargelegten Ausführungen sollen im Zuge der Bebauungsplanänderung die Festsetzungen an die örtlichen bzw. städtebaulichen Gegebenheiten und die ursprünglichen planerischen Zielvorstellungen bezüglich der städtebaulichen Gestaltung angeglichen werden, indem weitergehende, differenziertere Festsetzungen getroffen werden. Hierbei handelt es sich um folgende zusätzliche Festsetzungen, die im Rahmen dieser vereinfachten Änderung in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollen:

- Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude durch Festsetzung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe
- Einschränkung der Zulässigkeit von Abgrabungen
- Ausschluss von Garagen in Kellergeschossen
- Ergänzung der Bestimmungen hinsichtlich der zulässigen Dachform und Dachneigung
- Regelungen zur Gestaltung von Dachaufbauten und Dachgauben

Zusätzlich ist eine über die rechtskräftigen Festsetzungen hinausgehende Steuerung der weiteren, das städtebauliche Erscheinungsbild und die maßstäbliche Baustruktur prägenden Faktoren sinnvoll. Hierzu werden die rechtskräftigen Festsetzungen um folgende zusätzliche Bestimmungen ergänzt:

- Regelungen hinsichtlich der Überschreitung von Baugrenzen durch Wintergärten
- Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
- Sicherung des homogenen Erscheinungsbilds zusammenhängender Baukörper
- Einschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen

Darüber hinaus ist eine Anpassung des Bebauungsplans aus dem Jahr 1971 an die tatsächliche Entwicklung im Plangebiet erforderlich. Dies betrifft die

- Rücknahme der Straßenverkehrsfläche im Bereich der Gebäude Beethovenstraße 202 bis 204.

Die Grundzüge der städtebaulichen Planung werden durch diese Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Aus diesem Grund wird die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

### **1.5 Bestand**

Im Plangebiet befinden sich ein- bis zweigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser, zum Teil als Straßenrandbebauung. Die Grundstücke innerhalb des Plangebiets sind weitgehend bebaut. Das Plangebiet wird durch die Beethovenstraße erschlossen.

Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch Wohnbebauung sowie Freiraumnutzungen. Östlich schließen an das Plangebiet die Flächen der Sterkrader Heide an, durch die der Reinersbach verläuft. Südlich, westlich und nördlich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich entlang der Beethovenstraße ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung.

### **1.6 Öffentlichkeitsbeteiligung**

Da es sich bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 - Kirchhellener Straße/Hirschstraße - um eine vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB handelt, wird von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) abgesehen.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB soll die öffentliche Auslegung der Planung im Technischen Rathaus Sterkrade erfolgen. Innerhalb dieser Zeit besteht Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie deren voraussichtlichen Auswirkungen unterrichten zu lassen und sich zur vorgestellten Planung zu äußern.

### **1.7 Bisheriger Verfahrensstand**

Der Rat der Stadt hat am 20.09.2004 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

## 2 Bebauungskonzept

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird, entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, weiterhin als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Somit wird der bereits vorhandenen Gebietscharakteristik Rechnung getragen.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird auch zukünftig durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Durch die Änderung des Bebauungsplans sind diese Festsetzungen, ebenso wie die der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise nicht geändert worden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Plangebiet zukünftig ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt, wodurch den Bauherren zusätzlicher Spielraum zur Verwirklichung ihrer Vorstellungen eingeräumt werden kann.

Die Festsetzungen verfolgen demzufolge weiterhin die ursprüngliche Zielsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans und korrespondieren mit der in der Örtlichkeit vorzufindenden Situation.

Das Baufenster innerhalb des Plangebiets weist eine Tiefe von 12,0 m auf. Um den Bauherren angesichts der aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommenen geringen Baufenstertiefe ausreichend Spielraum zur Realisierung moderner Wohngrundrisse zu gewähren, wird durch Text festgesetzt, dass die Überschreitung der rückwärtigen, von der Straßenverkehrsfläche abgewandten Baugrenzen um maximal 3,0 m auf einer Länge von höchstens 5,0 m ausnahmsweise zulässig ist, sofern die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden und wenn es sich um Bauteile handelt, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen. Hierbei handelt es sich in erster Linie um Wintergärten. Ergänzend wird durch textliche Festsetzung bestimmt, dass eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der festgesetzten Uferzone unzulässig ist. Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:

*Ausgenommen hiervon ist die in der Plankarte festgesetzte Uferzone. Im Bereich der Uferzone ist eine bauliche Nutzung unzulässig.*

Der Bebauungsplan enthält unter „E. Uferzone (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)“ einen Ausschluss baulicher Anlagen innerhalb der Uferzone. Dieser Ausschluss wird somit klarstellend unter „B. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)“ aufgenommen. Diese Ergänzung wird mit der Erhöhung der Eindeutigkeit der Planung begründet. Eine inhaltliche Änderung des Bebauungsplans findet nicht statt.

### 2.3 Höhe baulicher Anlagen

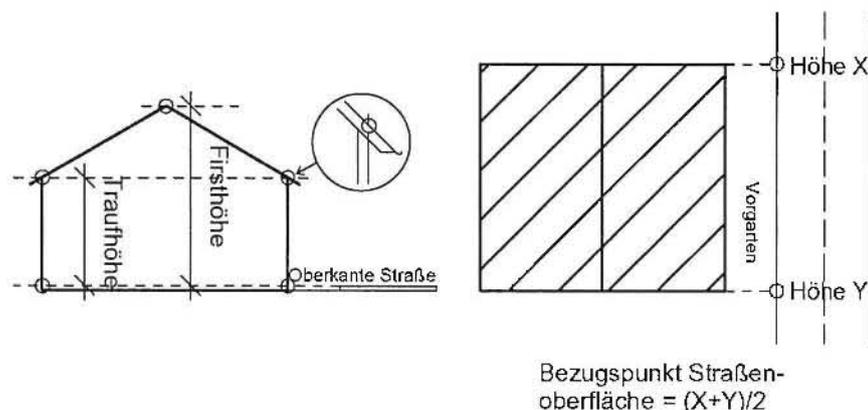
Mit der Festsetzung von Höhenbegrenzungen baulicher Anlagen (Traufhöhe und Firsthöhe) soll die Höhenentwicklung der Gebäude derart gelenkt werden, dass im Plange-

biet die Entwicklung übermäßig hoher Baukörper ausgeschlossen wird. Hierdurch wird der Zielsetzung dieser Bebauungsplanänderung, insbesondere im Hinblick auf die Wahrung der Maßstäblichkeit der Bebauung und somit des Erscheinungsbilds des Gebiets entsprochen.

Den Höhenfestsetzungen liegt ein aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan und dem vorhandenen Gebäudebestand ableitbarer Baukörper zu Grunde, der die bisherigen Festsetzungen zur Geschossigkeit und der jeweiligen Baufenstertiefe berücksichtigt. In Verbindung mit der aus den rechtskräftigen Festsetzungen übernommenen Dachneigung und einer ausreichenden lichten Geschoss- bzw. Raumhöhe wurde die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe bestimmt. Die zu Grunde gelegten Geschoss- bzw. Raumhöhen gehen über die in der Landesbauordnung geforderten Mindestmaße hinaus, um dem jeweiligen Bauherren ausreichend Spielraum zur Errichtung individueller und moderner Gebäudetypen zu gewährleisten. Durch diese so abgeleiteten Höhenfestsetzungen soll eine maßstäbliche, das heißt an die Umgebungsstruktur angepasste Bebauung sichergestellt werden.

Im Bebauungsplan wird durch Eintragung in die Plankarte die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe bestimmt. Im Plangebiet ist eine maximale Traufhöhe von 6,4 m und eine maximale Firsthöhe von 9,8 m über angrenzender Verkehrsfläche zulässig.

Als Trauf- bzw. Firsthöhe gilt im gesamten Plangebiet das Maß zwischen der Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut bzw. der oberen Dachkante und der Straßenoberfläche an der HAUPTSCHLIEßUNGSSEITE im Bereich der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittlinien mit den beiden seitlichen Außenwänden. Im Rahmen dieser Festsetzungen sind die Bezugspunkte eindeutig bestimmt. Die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe wird anhand folgender Abbildung verdeutlicht:



## 2.4 Nebenanlagen

Im Bebauungsplan wird durch Text festgesetzt, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen pro Baugrundstück Nebenanlagen zulässig sind, sofern diese in der Summe aller Nebenanlagen eine Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Höhe von Nebenanlagen ist auf maximal 3,0 m begrenzt, wobei als Bezugspunkt die natürliche Geländeoberfläche im Bereich der Nebenanlage heranzuziehen ist. Darüber hinaus sind im Bereich der Vorgärten Nebenanlagen mit Ausnahme von Mülltonnenbe-

hältern unzulässig. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie an der Haupteerschließungsseite und straßenseitiger Gebäudeflucht.

Durch die Festsetzung bezüglich der Nebenanlagen im Vorgartenbereich wird sichergestellt, dass die in der Örtlichkeit vorzufindende Struktur mit den überwiegend gärtnerisch gestalteten Vorgärten weiterhin gewahrt wird. Darüber hinaus trägt die Bestimmung eines Maximalwerts hinsichtlich der zulässigen Grundfläche von Nebenanlagen dazu bei, dass die in der Örtlichkeit vorzufindende Struktur der privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen bewahrt wird, indem die Errichtung von Nebenanlagen begrenzt wird. In diesem Zusammenhang steht auch die Begrenzung der Höhenentwicklung von Nebenanlagen.

Ergänzend wird durch textliche Festsetzung bestimmt, dass die Errichtung von Nebenanlagen innerhalb der festgesetzten Uferzone unzulässig ist. Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:

*Ausgenommen hiervon ist die in der Plankarte festgesetzte Uferzone. Im Bereich der Uferzone sind Nebenanlagen unzulässig.*

Der Bebauungsplan enthält unter „E. Uferzone (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)“ einen Ausschluss baulicher Anlagen innerhalb der Uferzone. Dieser Ausschluss wird somit klarstellend unter „C. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 14 BauNVO)“ aufgenommen. Diese Ergänzung wird mit der Erhöhung der Eindeutigkeit der Planung begründet. Eine inhaltliche Änderung des Bebauungsplans findet nicht statt.

## **2.5 Stellplätze und Garagen**

Zur Sicherung des städtebaulichen Charakters des Baugebiets ist im Rahmen der textlichen Festsetzungen die Errichtung von Garagen in Kellergeschossen der Gebäude für unzulässig erklärt worden. Ergänzend wird durch textliche Festsetzung bestimmt, dass die Errichtung von Stellplätzen und Garagen sowie ihren Zufahrten innerhalb der festgesetzten Uferzone unzulässig ist. Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:

*Im Bereich der Uferzone sind Stellplätze und Garagen sowie Zufahrten unzulässig.*

Der Bebauungsplan enthält unter „E. Uferzone (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)“ einen Ausschluss baulicher Anlagen innerhalb der Uferzone. Dieser Ausschluss wird somit klarstellend unter „D. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)“ aufgenommen. Diese Ergänzung wird mit der Erhöhung der Eindeutigkeit der Planung begründet. Eine inhaltliche Änderung des Bebauungsplans findet nicht statt.

Ebenfalls ist die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen in den Vorgartenbereichen der Gebäude nicht zulässig. In Verbindung hiermit steht die Festsetzung, dass die überdachten Stellplätze und Garagen um mindestens 5,0 m von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen sind. Über diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass die zum Straßenraum orientierten privaten Grundstücksflächen nicht für Zwecke zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ge-

prägt werden, sondern der Straßenraum weiterhin durch die individuell gestalteten Vorgartenflächen begrenzt wird.

## **2.6 Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

Die Festsetzung für das Plangebiet in Bezug auf die Erhaltung vorhandener Baum- und Strauchgruppen behält weiterhin Gültigkeit und ist aus dem Grund in die Änderung des Bebauungsplans übernommen worden.

## **2.7 Straßenverkehrsflächen**

Im Bereich der Gebäude Beethovenstraße 202 bis 204 hat sich die dem Bebauungsplan Nr. 59 zu Grunde liegende Verkehrsplanung inzwischen verändert. Der Bau einer breiten Straßentrasse, deren Straßenbegrenzungslinie im rechtskräftigen Bebauungsplan durch den damaligen und heute weiterhin in der Örtlichkeit gegebenen Gebäudebestand (Beethovenstraße 202) verläuft, ist nicht mehr vorgesehen. Demzufolge wird auf die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche in der ursprünglichen Form in diesem Bereich verzichtet und die Verkehrsfläche dem heutigen Ausbauzustand angepasst. Die Rücknahme dieser Verkehrsflächen im vorliegenden Bebauungsplan vollzieht damit die Planungsvorgaben aus anderen Entwicklungsplanungen nach.

## **2.8 Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 BauO NRW**

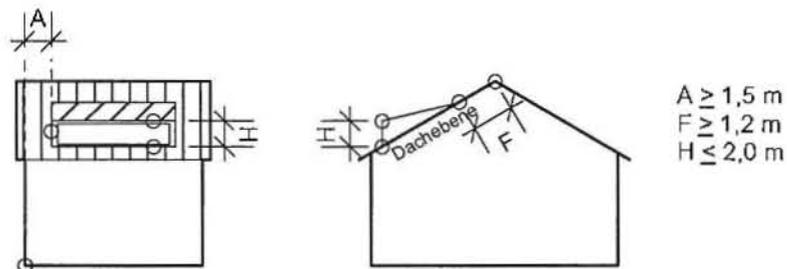
Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden durch Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW ergänzt. Ziel dieser Festsetzungen ist es, das äußere Erscheinungsbild der Siedlung in einer gewissen Einheitlichkeit zu bestimmen, aber dennoch individuelle Gestaltungsspielräume zu sichern.

- Durch die Festsetzungen bezüglich der Dachgestaltung in Form von Dachform und -neigung sowie Dachaufbauten und -gauben kann im Plangebiet ein harmonisches Erscheinungsbild der Dachlandschaft sichergestellt werden. Daneben können städtebauliche Fehlentwicklungen unter anderem durch unmaßstäblichen Ausbau der Dachgeschosse vermieden werden, womit die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung dieser Bebauungsplanänderung sichergestellt werden kann.
- Über die Bestimmung der Dach- und Fassadengestaltung sowie der einheitlichen Höhenentwicklung von zusammenhängenden Baukörpern wird neben der Maßstäblichkeit der Bebauung die Wahrung der Homogenität zusammenhängender Gebäudekörper gesichert.
- Die Festsetzung bezüglich der Zulässigkeit von Abgrabungen trägt dazu bei, dass der städtebauliche Charakter des Gebiets nicht durch übermäßige Ausnutzung des Kellergeschosses zu Wohnzwecken entscheidend gestört wird. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass keine auf den Betrachter wirkende visuelle Überhöhung der Bebauung hervorgerufen wird.

### Dachaufbauten und -gauben

Im Plangebiet sind Dachaufbauten und Dachgauben zulässig, sofern sie, gemessen entlang der Dachhaut, gegenüber des Dachfirstes um mindestens 1,2 m zurückgesetzt sind und von der Außenkante der giebelseitigen Wand um mindestens 1,5 m zurückbleiben. Es sind nur solche Dachaufbauten und -gauben zulässig, deren vordere Ansichtsfäche eine Höhe von 2,0 m (senkrecht gemessen) nicht überschreiten.

Die nachfolgende Abbildung soll die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung grafisch verdeutlichen:



Um eine übermäßige Höhenentwicklung der Dachbebauung durch übereinander liegende oder sich über mehrere Etagen erstreckende Dachaufbauten und Dachgauben zu verhindern, sind Dachaufbauten und Dachgauben nur in einem Geschoss des Daches zulässig.

### Dachform und -neigung

Auf Grund der Prägung des Plangebiets hinsichtlich der Dachform wurde durch Eintragung in die Plankarte festgesetzt, dass ausschließlich Satteldächer zulässig sind. Diese Festsetzung ist dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 59 entnommen. Untergeordnete bauliche Anlagen sind insofern von dieser Festsetzung ausgenommen, als dass die Dächer von Anbauten und Nebengebäuden auch mit abweichenden Dachformen ausgeführt werden können, wenn diese eine Dachfläche – horizontal gemessen – von 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Dächer von Garagen können ebenfalls mit abweichenden Dachformen (z.B. Flachdach) ausgeführt werden.

Die Festsetzung bezüglich der Dachneigung, die im Bebauungsplan Nr. 59 auf 30° bei zwei- und dreigeschossigen Wohnbauten bestimmt ist, wird in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Gleiches gilt für die Bestimmung hinsichtlich der zulässigen Dachform und Dachneigung bei vorhandener Nachbarbebauung sowie bei Gruppenbildung von Wohngebäuden.

### Dach- und Fassadengestaltung zusammenhängender Baukörper

Sofern Gebäude zusammenhängende Baukörper bilden, sind einheitliche Fassaden- und Dachmaterialien zu verwenden. Auf die genaue Bestimmung der zulässigen Fassaden- und Dachmaterialien wird bewusst verzichtet, um so den Bauherren, auch angesichts der in der Örtlichkeit vorhandenen individuellen Fassaden- und Dachmaterialienwahl, ausreichend Gestaltungsspielräume zu gewähren.

### **Trauf- und Firsthöhe zusammenhängender Baukörper**

Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit gleicher Trauf- und Firsthöhe zu errichten. Somit wird eine einheitliche Höhenentwicklung gewährleistet, was im Einklang mit den Zielen dieser Bebauungsplanänderung steht.

### **Abgrabungen**

Über die für das gesamte Plangebiet festgesetzte Einschränkung der Zulässigkeit von Abgrabungen soll sichergestellt werden, dass der städtebauliche Charakter des Gebiets in Bezug auf den öffentlichen Straßenraum beibehalten und nicht durch eine auf die Umgebung bezogene unmaßstäbliche Bebauung entscheidend gestört wird. Im rückwärtigen, von der Straßenverkehrsfläche abgewandten Gebäudebereich (Hauptgartenseite) sind Abgrabungen zulässig, sofern diese eine Breite von 40 % der zugehörigen Fassadenbreite nicht überschreiten. In den seitlichen Gebäudebereichen sind Abgrabungen bis zur Brüstungshöhe der Belichtungsfenster im Souterrain zulässig, sofern diese maximal 20 % der zugehörigen Wandlänge einnehmen und vom Straßenraum aus nicht eingesehen werden können. In den zur Straßenverkehrsfläche zugewandten Bereichen der Gebäude sind Abgrabungen generell unzulässig.

### **Einfriedungen**

Die textliche Festsetzung bezüglich der Einfriedungen wird unverändert in die vorliegende Änderung des Bebauungsplans übernommen.

### **2.9 Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB**

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1981. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind gegebenenfalls erforderlich (Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des untertägigen 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).

### **2.10 Hinweis**

#### **Bodendenkmal**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 522 werden nach bisherigen Kenntnissen keine denkmalpflegerischen Belange berührt. Dennoch wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die untere Denkmalbehörde bei der Stadt Oberhausen oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Xanten unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu halten.

Der Hinweis auf potenzielle, denkmalrechtlich relevante Bodenfunde wird mit den Belangen der Bodendenkmalpflege und der Informationspflicht für Bauwillige begründet.

### **Uferrandstreifen des Reinersbach**

Bei einer Bebauung der Flurstücke 504 und 505 sind die laut Landeswassergesetz vorgeschriebenen Abstände bezüglich Bebauung (Häuser, Garagen) bzw. Befestigung der Grundstücke (Wege, Zäune u. a.) vom Fließgewässer einzuhalten.

Ferner ist zu prüfen, ob beim Bau von Kellergeschossen aufgrund der Gewässernähe Vorkehrungen gegen „drückendes“ Wasser zu treffen sind.

Bei zu unterkellernden Gebäuden ist deshalb die Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen gegen „drückendes“ Wasser zu prüfen. Sind Schutzmaßnahmen erforderlich, sind die Keller in wasserdichter Bauweise zu errichten.

Die Einleitung von Grund- und Drainagewasser in die Kanalisation ist nach § 4 der Entwässerungssatzung der Stadt Oberhausen grundsätzlich nicht zulässig.

## **3 Umweltbericht**

Da es sich bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 - Kirchhellener Straße/Hirschstraße - um eine vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB handelt, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Änderung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Auch die Übrigen in § 6 Nr. 7 Bau GB genannten Belange des Umweltschutzes sind hinreichend berücksichtigt worden.

### **Eingriffsregelung**

Gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über den Belang von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) zu entscheiden.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder planungsrechtlich zulässig waren. Der Einführungserlass zum Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG) bestimmt in Nr. 4.4.1, dass die Eingriffsregelung nur dann anzuwenden ist, wenn im Bauleitplan erstmals bauliche Nutzungen festgesetzt werden sollen bzw. bei geänderten Nutzungen stärkere Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten

sind. Dies bedeutet, dass die Anwendung der Eingriffsregelung bei erstmaliger Festsetzung baulicher Nutzungen durch einen Bebauungsplan bzw. wenn bei geänderten Nutzungen stärkere Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind erfolgt.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 ist ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, da hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche keine Änderung zum rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt.

#### **4 Ordnung des Grund und Bodens**

Zur Realisierung der städtebaulichen Ziele sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

#### **5 Kosten**

Im Rahmen der Realisierung der Festsetzungen dieses Bebauungsplans entstehen der Stadt Oberhausen keine Folgekosten.

Bochum, ..25.07.2007.....



BMS STADTPLANUNG  
www.BMS-STADTPLANUNG.DE  
SALADIN-SCHMITT STR 59  
44789 BOCHUM  
☎ 0234/96 26 04

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316), in der Zeit vom 09.10.2007 bis 09.11.2007 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 12.11.2007

Der Oberbürgermeister

Im Auftrage



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'T. Hart', is written over the seal and extends to the right.

Bereichsleiter - Stadtplanung -

Diese dem Bebauungsplan Nr. 522 , gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches 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 ) beigefügte Begründung in der Fassung vom 25.07.2007 ist vom Rat der Stadt am 30.03.2009 beschlossen worden.

Oberhausen , 31.03.2009  
Der Oberbürgermeister



Wehling