

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 519

- Dohlenstraße -

(Änderung des Bebauungsplans Nr. 56
gemäß § 13 BauGB)

Gemarkung Sterkrade

1. AUSFERTIGUNG

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	3
1.1 Lage des Plangebiets.....	3
1.2 Flächennutzungsplan	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
2 Bebauungskonzept	6
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 Zahl der Wohnungen.....	8
2.7 Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 BauO NRW	8
2.8 Erhalt von Bäumen.....	11
2.9 Öffentliche Grünfläche	11
2.10 Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB	11
2.11 Hinweis	12
3 Umweltbericht	12
4 Ordnung des Grund und Bodens	13
5 Kosten	13

1 Allgemeines

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 519 - Dohlenstraße - befindet sich im Bereich des seit dem 15. Juli 1969 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 56 - Königshardt -.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 9, und wird wie folgt umgrenzt: Östliche Grenze der Flurstücke Nr. 174, 175, 182, 183, 177, 447, 446 und 445, südliche Grenzen des Flurstücks Nr. 445, westliche Grenze des Flurstücks Nr. 101 und 447, abknickend vom nördlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 442 zum südwestlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 177, westliche Grenze der Flurstücke Nr. 177, 183, 182 und 175, nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 175, westliche und nördliche Grenzen des Flurstücks Nr. 174.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von knapp 0,5 ha.

1.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen stellt die südlichen und nördlichen Abschnitte des Plangebiets als Wohnbaufläche und den dazwischen liegenden Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar.

1.3 Derzeitige rechtsverbindliche Festsetzungen des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des seit dem 15. Juli 1969 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 56, der in diesem Bereich reine Wohngebiete (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt. Von den beiden reinen Wohngebieten wird eine im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche eingefasst. In den reinen Wohngebieten ist die Zahl der zwingend zu errichtenden Vollgeschosse auf zwei bestimmt. Als Grundflächenzahl (GRZ) ist 0,4 und als Geschossflächenzahl (GFZ) 0,7 festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Darüber hinaus werden Festsetzungen bezüglich der Dachform und der Dachneigung, der Bauweise, der maximal zulässigen Wohnungen je Gebäude, der Ausgestaltung von Einfriedungen, der Vorgartengestaltung sowie zur Erhaltung von bestehenden Bäumen getroffen.

1.4 Anlass der Planänderung und Planungsziele

Im Rahmen der Überprüfung von insgesamt 65 Bebauungsplänen der Stadt Oberhausen¹ ist als Ergebnis festgestellt worden, dass eine Ergänzung der planerischen Festsetzungen innerhalb dieses Bereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 56 erforderlich ist, um so den diesem Plan zu Grunde liegenden planerischen Zielvorstellungen der Stadt Oberhausen gerecht zu werden.

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

Die Notwendigkeit dieser Planänderung liegt insbesondere darin begründet, dass durch Änderungen der Landesbauordnung NRW (BauO NRW) eine höhere bauliche 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 mehrere Ebenen ein Gebäude möglich, das bauordnungs- und bauplanungsrechtlich zwar ein zweigeschossiges Gebäude darstellt, in seiner Erscheinung aber wie ein viergeschossiges Gebäude auf den Betrachter wirkt. Damit würde die vorhandene 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 Bebauungsstruktur 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

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 zweigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser. Die Gebäude weisen Satteldächer, zum Teil mit Dachaufbauten, auf.

Das Plangebiet dieser vereinfachten Änderung wird durch die Dohlenstraße erschlossen.

Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch unterschiedliche Formen von Wohnbebauung, d.h. vom eingeschossigen Einfamilienhaus bis zum fünfgeschossigen Mehrfamilienhaus, sowie Freizeiteinrichtungen und einen nördlich des Plangebiets gelegenen gemischt genutzten Bereich.

1.6 Öffentlichkeitsbeteiligung

Da es sich bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 - Königshardt - um eine vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB handelt, wird von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) abgesehen.

Der Änderungsplan wird aber gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. 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. Parallel dazu wird den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

1.7 Bisheriger Verfahrensstand

Der Rat der Stadt hat am 20.09.2004 die Einleitung eines vereinfachten Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 56 beschlossen.

2 Bebauungskonzept

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete werden, entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, weiterhin als reine Wohngebiete (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 zwingend zu errichtenden Vollgeschosse festgesetzt. Durch die Änderung des Bebauungsplans sind diese Festsetzungen, ebenso wie die der überbaubaren Grundstücksflächen 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.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans wird die Festsetzung einer offenen Bauweise aufgenommen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde die Bauweise insofern näher vorgegeben, als dass in bestimmten Baugebieten, zu denen auch die reinen Wohngebiete innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 519 zählen, nur freistehende Wohngebäude zulässig sind. Diese Festsetzung wird auch in Anlehnung an den vorhandenen Bestand dahingehend fortgeschrieben, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

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

Die Baufenster innerhalb des Plangebiets weisen Tiefen 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.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

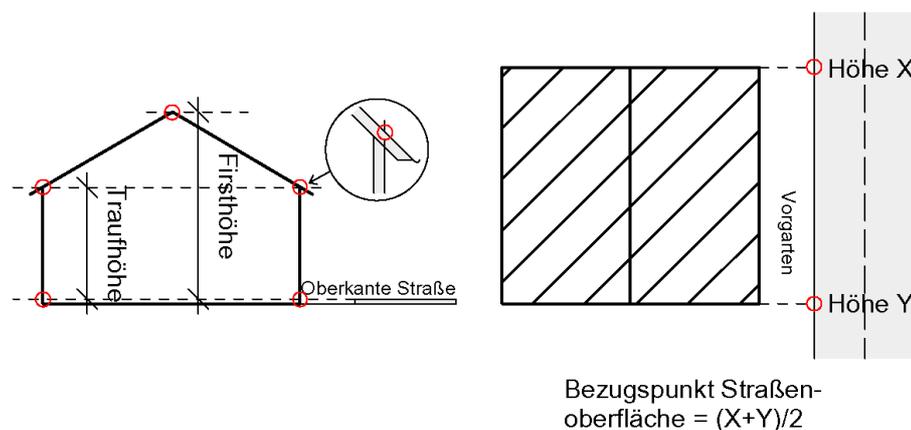
Mit der Festsetzung von Höhenbegrenzungen baulicher Anlagen (Traufhöhe und Firsthöhe) soll die Höhenentwicklung der Gebäude derart gelenkt werden, dass im Plangebiet die Entwicklung übermäßig hoher Baukörper ausgeschlossen wird. Hierdurch wird der Zielsetzung dieser Bebauungsplanänderung, insbesondere 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 Straßengrenzungsline 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 m² 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 Mülltonnenbehältern unzulässig. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie an der Haupteinschließungsseite 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.

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.

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, sofern diese ebenfalls nicht innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen liegen, 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 geprägt werden, sondern der Straßenraum weiterhin durch die individuell gestalteten Vorgartenflächen begrenzt wird. Dieses korrespondiert mit den Zielen, die ebenso aus dem Bebauungsplan Nr. 56 hervorgehen, der im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Grundstücksfläche Flächen festgesetzt hat, die vorgartenmäßig zu gestalten sind.

2.6 Zahl der Wohnungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 56 geben vor, dass in bestimmten Baugebieten, zu denen auch die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 519 liegenden reinen Wohngebiete gehören, nur freistehende Wohngebäude mit jeweils nicht mehr als zwei Wohnungen errichtet werden sollen. Um die vorhandene und diesen Bereich prägende Siedlungsstruktur zu wahren, wird diese Festsetzung in den vorliegenden Bebauungsplan sinngemäß übernommen.

2.7 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

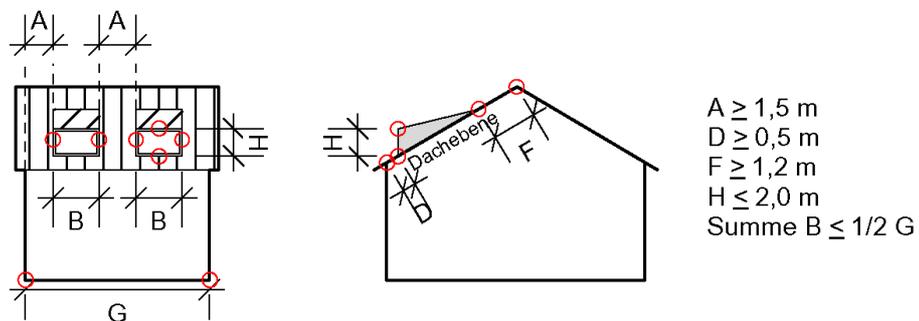
sichergestellt werden. Daneben können städtebauliche Fehlentwicklungen unter anderem durch unmaßstäblichen Ausbau der Dachgeschosse vermieden werden, womit die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung dieser Bebauungsplanänderung sichergestellt werden kann.

- 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 gesamten Plangebiet ist die Errichtung von Dachaufbauten und -gauben zulässig, sofern die Gesamtlänge dieser zusammen die Hälfte der Frontbreite des Gebäudes nicht überschreitet und der Abstand zwischen zwei Dachaufbauten oder -gauben oder von Dachaufbauten zu Dachgauben mindestens 1,5 m beträgt. Zudem sind sie, gemessen entlang der Dachhaut, gegenüber der Hausfassade um mindestens 0,5 m sowie gegenüber des Dachfirstes um mindestens 1,2 m zurückzusetzen. Von der Außenkante der giebelseitigen Wand bleiben die Dachaufbauten und -gauben um mindestens 1,5 m zurück. Es sind nur solche Dachaufbauten und -gauben zulässig, deren vordere Ansichtsfläche eine Höhe von 2,0 m (senkrecht gemessen) nicht überschreiten. 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.

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



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. 56 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 m² nicht überschreiten. Dächer von Garagen können ebenfalls mit abweichenden Dachformen (z.B. Flachdach) ausgeführt werden.

Die Festsetzung bezüglich der Dachneigung, die im Bebauungsplan Nr. 56 auf 30° bei Wohnbauten bis zu vier Geschossen bestimmt ist, wird in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Gleiches gilt für die Bestimmung hinsichtlich der zulässigen Dachneigung bei vorhandener Nachbarbebauung.

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, vorgartenmäßige Gestaltung von Grundstücksflächen

Die textliche Festsetzung, dass, sofern Baulinie und Straßenbegrenzungslinie nicht zusammenfallen, Einfriedungen an der Baulinie zu errichten sind, wird nicht in die vorliegende Änderung des Bebauungsplans übernommen. Dieses trifft ebenso auf die Bestimmung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die vorgartenmäßig zu gestalten sind, zu. Der Entfall dieser Festsetzungen ist damit zu begründen, dass in

dem weitgehend bebauten Plangebiet ein einheitlicher Ausbau nicht erfolgt ist bzw. eine Bestimmung der vorgartenmäßigen Gestaltung nicht näher erfolgte und so auch zukünftig nicht näher bestimmt werden soll, um die Individualität der Bereiche im Übergang zwischen öffentlichem und privaten Raum zu bewahren. Durch entsprechende textliche Festsetzung wird jedoch auch zukünftig ausgeschlossen, dass diese Bereiche nicht für Stellplätze, Carports oder Garagen in Anspruch genommen werden (siehe Kapitel 2.5).

Darüber hinaus wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltene Festsetzung, dass in den Vorgärten entlang der Straßenbegrenzungslinie Abpflanzungen oder Hecken bis 1,0 m Höhe oder Sockel bis 0,3 m Höhe und an den seitlichen Grundstücksgrenzen nur Abpflanzungen zugelassen werden, an die im Plangebiet erfolgte Entwicklung angepasst. Auf die Bestimmung der Art der zulässigen Einfriedungen wird verzichtet. Statt dessen wird festgesetzt, dass in den Vorgärten, d. h. auf der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie an der Haupterschließung und straßenseitiger Gebäudeflucht Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,0 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig sind. Diese Festsetzung ermöglicht eine individuelle Gestaltung der Einfriedungen innerhalb eines vorgegebenen Rahmens, der die maximale Höhenentwicklung bestimmt, und steht somit im Einklang mit dem Ziel, das durch die rechtskräftige Festsetzung verfolgt wird.

2.8 Erhalt von Bäumen

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

2.9 Öffentliche Grünflächen

Eine Änderung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche, die die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs liegenden Abschnitte des Flurstücks Nr. 447 umfasst, ist nicht vorgesehen. Diese Grünfläche dient als Verbindungsgrün zu dem im Bebauungsplan Nr. 56 festgesetzten Kinderspielplatz. Mit der Zweckbestimmung Parkanlage erfolgt eine Konkretisierung der öffentlichen Grünfläche.

2.10 Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB

Das Plangebiet liegt in einem Bereich unter dem der Bergbau umgeht und im Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz. Diese Bestimmung des Bundesberggesetzes besagt, dass den zu erwartenden bergbaulichen Einwirkungen durch Anpassung von Lage, Stellung und Konstruktion der baulichen Anlagen Rechnung zu tragen ist.

Im Bebauungsplan ist nur die überbaubare Fläche festgesetzt. Dem jeweiligen Bauherren soll es unter Beachtung der „Richtlinien für die Ausführung von Bauen im Einflussbereich des untertägigen Bergbaus“ und Beteiligung des Bergbautreibenden überlassen bleiben, welche Bebauungsmöglichkeit er wählen will.

Der Bebauungsplan enthält folgende Kennzeichnung:

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 Bergbaues gemäß Runderlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.9.1963 – II B 2 – 2796 Nr. 1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 8.10.1963). Bauherren werden gebeten Kontakt mit der Deutschen Steinkohle AG, Postfach in 44620 Herne aufzunehmen.

2.11 Hinweis

Bodendenkmal

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 519 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.

3 Umweltbericht

Da es sich bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 - Königshardt - 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 § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes sind ausreichend 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. 56 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, 14.11.2007

Gez. Matjeka

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316), in der Zeit vom 11.01.2008 bis 11.02.2008 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 12.02.2008

Der Oberbürgermeister

Im Auftrage



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'T. Thier', is written over the right side of the official seal.

Bereichsleiter -Stadtplanung-

Diese dem Bebauungsplan Nr. 519, gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl., I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl., I, S. 3316) beigefügte Begründung (einschl. Umweltbericht) in der Fassung vom 14.11.2007 ist vom Rat der Stadt am 10.03.2008 beschlossen worden.

Oberhausen, 25.03.2008

Der Oberbürgermeister



Wehling