

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 533 - Neukölner Straße (zw. Lickumstraße und Höhenweg) -

Nachträglicher ergänzender Hinweis:

Bei dem Bebauungsplan Nr. 533 handelt es sich um einen sogenannten unselbständigen Bebauungsplan, der im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB u.a. zur Änderung des Bebauungsplan Nr. 295 aufgestellt wurde. Er wirkt somit gemeinsam mit dem Bebauungsplan Nr. 295. Die textlichen Festsetzungen, die Kennzeichnung und die Hinweise wurden, soweit sie zutreffen, ggf. in geringfügig modifizierter Form aus dem Bebauungsplan Nr. 295 in den Bebauungsplan Nr. 533 übernommen. Auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 295 wird verwiesen.

A. Art der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbau-betriebe sowie Tankstellen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. Verb. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

B. Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze, Carports und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Dabei ist ein Abstand der überdachten Stellplätze und Garagen von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. Verb. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

C. Wohneinheitenbegrenzung

In den allgemeinen Wohngebieten sind pro neu geplantem Einzelhaus zwei Wohneinheiten, und für alle übrigen, neu geplanten Hausformen jeweils nur eine Wohneinheit, zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

D. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Dachflächen von Garagen und Carports, sowie von Wohnhäusern und Nebenanlagen mit einer Dachneigung < 5 Grad und einer Dachfläche > 12 qm sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) zu mindestens 80% mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Anlage von Dachterrassen ist zulässig, sofern bauordnungsrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. Verb. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

E. Straßenraumbegrünung

Im Straßenraum der Planstraße C sind folgende Baumpflanzungen vorzunehmen:

- Pflanzung eines Baumes je angefangene 4 Parkplätze
- Pflanzung eines Baumes im Straßenraum je angefangene 25m Straßenlänge. Je Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 6 qm vorzusehen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

Kennzeichnung:

(gemäß § 9 Abs. 5 BauGB)

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980. 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).

Hinweise:

1. Im Hinblick auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden, sind vor der Durchführung größerer Bohrungen im Plangebiet Probebohrungen (70 bis max. 120 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff – oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen.

Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

2. 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.
3. Ein Allgemeingebrauch des Grundwassers ist im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359), in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) und der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58).