

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 552

- Scheiferskamp - (Änderung des Bebauungsplans Nr. 394 gemäß § 13 BauGB)

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.
(§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)
2. Innerhalb der Baugebiete können Wintergärten, Glashäuser und Veranden die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise bis zu 2,00 m überschreiten.
(§ 31 (1) BauGB)
3. In den Baugebieten 19 a und 19 b müssen Baugrundstücke eine Mindestgröße von jeweils 250 qm aufweisen.
(§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
4. Stellplätze (St), Carports (Car) und Garagen (GA) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind darüber hinaus auch außerhalb der vorgenannten Flächen auf den Zufahrten zu Carports und Garagen zulässig.
(§ 12 (6) BauNVO)
5. In den Baugebieten 19 a und 19 b sind je Baugrundstück maximal eine Garage, ein Carport oder ein Stellplatz zulässig. Bei den Endhäusern von Hausgruppen ist ein weiterer Stellplatz auf dem Baugrundstück zulässig.
(§ 12 (6) BauNVO)
6. In den Baugebieten 6 bis 18 beträgt die Grundflächenzahl 0,4. Darauf anzurechnen sind Nebenanlagen. In den Baugebieten 19 a und 19 b beträgt die Grundflächenzahl 0,5. Hier darf die zulässige Grundfläche von Garagen und Stellplätzen und deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
(§ 19 (4) BauNVO)
7. In den Baugebieten 6 bis 18 ist der nicht überbaubare Flächenanteil von 60 % der jeweiligen Grundstücksfläche zu 60 % unversiegelt zu halten und gärtnerisch zu gestalten. Innerhalb des mit einer privaten Grünfläche festgesetzten Teiles eines Grundstückes gilt diese für 80 % der festgesetzten Grünfläche.
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 9 (1) BauO NW)
8. Vorgärten sind mit Ausnahme der erforderlichen Zugänge und Zufahrten zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Als Vorgarten gilt die Fläche eines Baugrundstückes zwischen der angrenzend festgesetzten Straßen- bzw. Wegefläche und der festgesetzten Baugrenze, wenn der Abstand zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie maximal 3,0 m beträgt.
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 9 (1) BauO NW)
9. Fassaden von Gebäuden mit > 3 qm fensterlosen Flächen sind dauerhaft mit Kletterpflanzen gemäß der Pflanzliste im Anhang zur Begründung zu beranken. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen.
(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

10. Entlang der Emmericher Straße ist eine mindestens dreireihige Hecke (mind. 5 m Breite) aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.
(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
11. Flachdächer von Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.
(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
12. Die öffentlichen Fußwege und die öffentlichen Parkplätze sowie die privaten Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
13. Stellplätze sind mit Ausnahme der Zufahrten mit Hecken aus standortgerechten und einheimischen Gehölzen in einer Mindesthöhe von 1,20 m gemäß der Pflanzliste des Anhangs zur Begründung einzufrieden. Garagen und Carports sind mit Ausnahme der Zufahrten mit Hecken aus standortgerechten und einheimischen Gehölzen gemäß der Pflanzliste des Anhangs zur Begründung in einer Mindesthöhe von 1,20 m einzufrieden oder mit Rankpflanzen gemäß der pflanzenliste des Anhangs zur Begründung zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
14. Die Bereiche, an denen private Grundstücksflächen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind mit Hecken aus standortgerechten und einheimischen Gehölzen mit einer Höhe von min. 1,20 m gemäß der Pflanzenliste des Anhangs zur Begründung zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Vorgärten (vgl. Ziffer 8).
(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
15. Bezugspunkt (BP) für die Bemaßung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhe der fertig ausgebauten, an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Verkehrsfläche) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche maßgebend.
16. Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt (BP) liegen. Als Erdgeschossfußbodenhöhe ist die Oberkante des fertigen Fußbodens anzusehen.
(§ 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO)
17. Bei Hausgruppen und Doppelhäusern ist pro Hauseinheit eine einheitliche Erdgeschossfußbodenhöhe auszuführen.
(§ 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO)
18. Die Höhe der Traufkante darf maximal 6,5 m über dem Bezugspunkt (BP) liegen. Die Traufkante baulicher Anlagen gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut.
(§ 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO)
19. Auf Baugrundstücken mit bis zu 350 qm Grundfläche sind Wohngebäude mit maximal 1 Wohnung, bei darüber hinausgehender Grundfläche mit maximal 2 Wohnungen zulässig.
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

20. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchG) sind als passive Schallschutzmaßnahmen bei allen Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet Schlafräume und Kinderzimmer mit schalldämmten Lüftungen zu versehen. In allen Gebäuden im Bebauungsplangebiet sind Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen.
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
21. Für alle Geschosse in den Baugebieten 19 a und 19 b (erste Baureihe entlang der Emmericher Straße) sowie für die Obergeschosse in den Baugebieten 12 bis 18 (zweite Baureihe entlang der Emmericher Straße) ist durch eine geeignete Grundrissanordnung sicherzustellen, dass die notwendigen Fenster der Wohn-, Schlafräume und Kinderzimmer auf der von der Emmericher Straße abgewandten Seite der Wohngebäude angeordnete werden. Alternativ hierzu sind Fenster der Schallschutzklasse 4 zur Emmericher Straße hin einzubauen.
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
22. In den Baugebieten 12 bis 18 kann eine Ausnahme von der Festsetzung Nr. 21 erfolgen, wenn in der ersten Baureihe frontal vor dem geplanten Gebäude der zweiten Baureihe bereits ein Gebäude erbaut wurde. In diesem Fall sind in den Gebäuden der zweiten Baureihe im Obergeschoss Fenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen und der ausreichende Lärmschutz ist im Rahmen eines Bauantragsverfahrens gutachterlich nachzuweisen.
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 (4) BauGB und § 86 (1) und (4) BauO NW

Doppelhäuser, Reihenhäuser und Hausgruppen sowie aneinandergereihte Garagen, Carports und Stellplätze sind bezüglich Fassadenmaterial und Bodenbelägen einheitlich zu gestalten. Als Material für die Herstellung und Gestaltung von Carports sind Holz, Stahl und Glas zulässig (siehe Punkt 2.7 der Begründung).

Kennzeichnung

(§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht **oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind** und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13. August 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. September 1963 -II B 2-2796 Nr. 1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 08. Oktober 1963).

Hinweise

Da im Planbereich hochanstehende Grund- bzw. Stauwasserhorizonte nicht auszuschließen sind, ist vor einer Bebauung im reinen Wohngebiet zu prüfen, ob bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen bzw. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten

erforderlich werden. Sollten Schutzmaßnahmen erforderlich sein, so 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.

Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§110 ff BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I, S. 1818).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung BauNVO**) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).

§ 50 des **Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002, zuletzt geändert am 25. Juni 2005 (BGBl. I, S. 1865).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (**Landesbauordnung – BauO NRW**) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert am 5. April 2005 (GV. NRW. S. 332).

§ 42 der **Straßenverkehrsordnung (StVO)**.