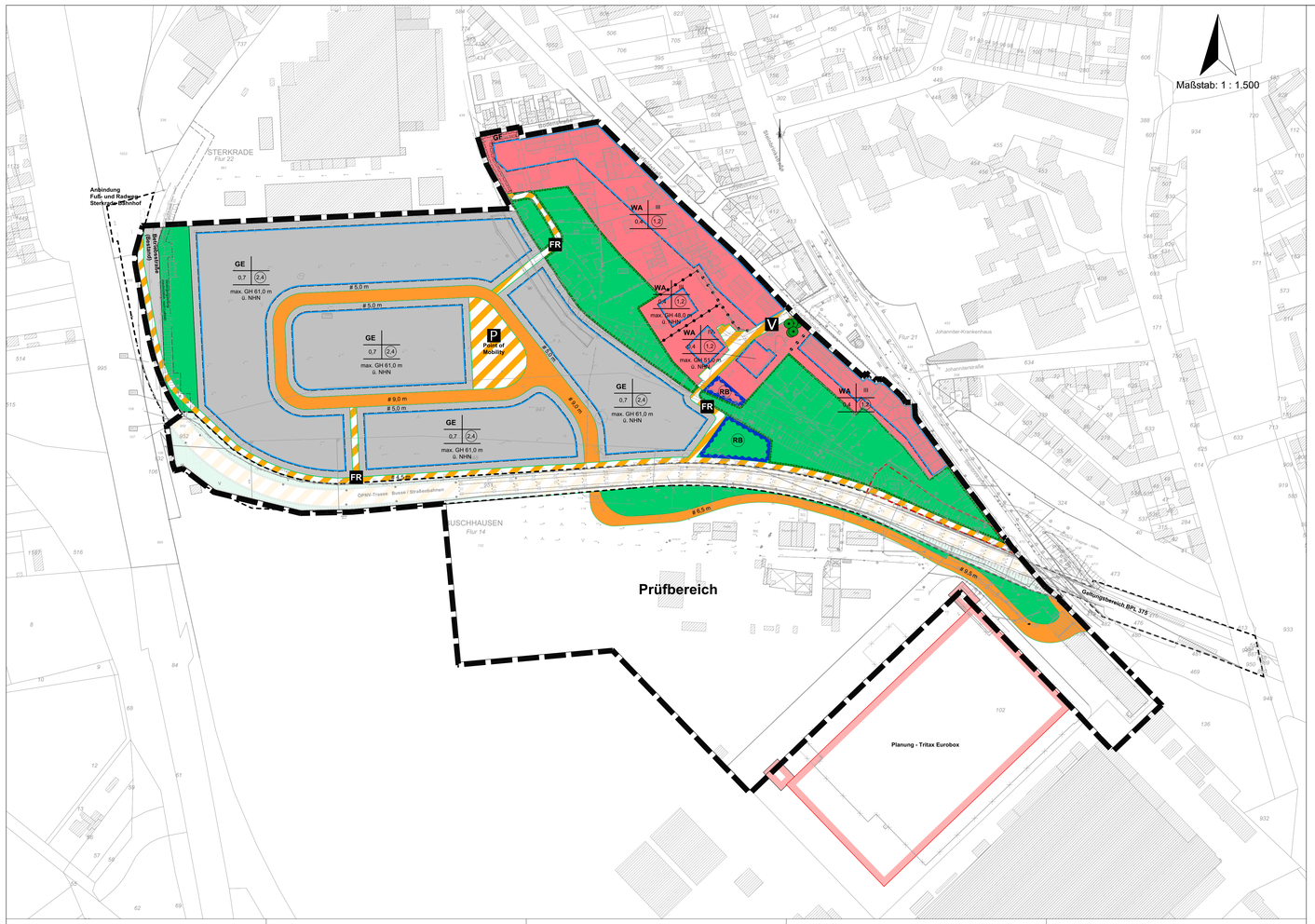


Textliche Festsetzungen

A Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Folgen im weiteren Verfahren.

B Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

1. Anlagen zur Photovoltaik (PV)-Anlagen sind zulässig. Diese sind auch zusätzlich zu einer Dachbegrünung zulässig. Um eine flächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, ist die PV-Anlage innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der PV-Elemente zu begrünen.

C Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1. *Dachbegrünung*
Dachbegrünung für Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 15 Grad Dachneigung) sind zulässig. Die Begrünungsmaßnahmen sind nach anerkanntem Stand der Technik durchzuführen. Hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf die Dachbegrünungsrichtlinie der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) „Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen" in der jeweils gültigen Fassung (derzeit Stand 2018) verwiesen. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.

Hinweise

A Altlasten
Das Bauvorhaben liegt auf den Flächen einer Altablagerung (E09.001, F09.033, F09.041) sowie auf einer gewerblich genutzten Fläche (F09.060) bei denen es sich um eine Anschüttung unbekannter Mächtigkeit handelt, die vermutlich aus einem Gemisch aus Bauschutt, Bergematerial, Asche, Schlacke und Boden besteht. Erkenntnisse über Bodenbelastungen für die zu überbauende Fläche liegen nicht vor. Aufgrund der Vorgeschichte des Geländes können Belastungen jedoch nicht ausgeschlossen werden. Zum Schutz von Mensch und Umwelt sind im Rahmen einer Umnutzung der Fläche Auflagen zum sachgerechten Umgang mit den Anschüttungsmaterialien und zur Sicherung unversiegelter Flächen durch Bodenabdeckungen erforderlich.

B Bodendenkmäler
Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen wird hingewiesen. Entdecker von Bodendenkmälern sowie Eigentümer, sonstige Nutzungsberechtigte und Leiter der Arbeiten, bei denen das Bodendenkmal entdeckt worden ist, sind verpflichtet, dies der Stadt Oberhausen (Untere Denkmalbehörde) oder der Außenstelle des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege, Augustusring 3 + 5 in 46509 Xanten unverzüglich anzuzeigen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Firmen auf die Anzeigepflicht hingewiesen werden.

C Kampfmittelfunde
Sollte bei Veränderungen der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelfunde aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig auszuschließen ist. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. die Polizei zu verständigen.

D Artenschutz
Um Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, sind die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung artenschutzrechtlicher Konflikte vorzusehen. Diese folgen aus den Ergebnissen der ASP I(/ASP II).

E Schutzmaßnahmen für Gehölze
Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen.

Für alle zu erhaltenden Gehölze sind bei Baumaßnahmen geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" einzuhalten. Beschädigte Sprossteile oder freigelegte Wurzeln sind fachgerecht zu behandeln. Schutz und Sicherungsmaßnahmen müssen vor Ausführungsbeginn durch die Untere Naturschutzbehörde oder durch den entsprechenden Fachbereich der Stadt Oberhausen genehmigt werden.

Rechtsgrundlagen

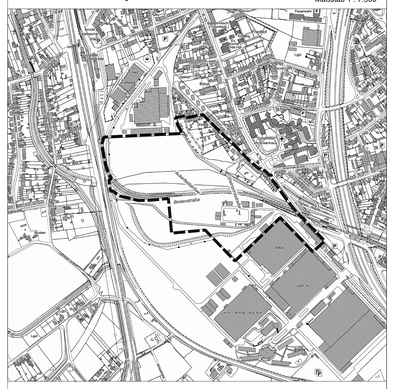
1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
3. **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV NRW S.490),
4. **Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (BauO NRW 2018)** vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172),
5. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl I S. 1802),
6. **Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG)** vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470).

in der jeweils gültigen Fassung.

Soweit in diesem Planverfahren auf technische Regelwerke (z.B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien) Bezug genommen wird, können diese bei der Stadt Oberhausen,Fachbereich 5-1-40 / Planungsrecht und Verfahren, Technisches Rathaus Sterkrade,Bahnhofstraße 66, Zimmer A009, während der allgemeinen Dienstzeiten eingesehen oder kostenpflichtig beim Beuth-Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

Übersichtsplan

Maßstab 1 : 7.500



Bebauungsplan Nr. 743

Planzeichenerklärung

Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 0,4 — Grundflächenzahl (§§ 16 u. 19 BauNVO)
- (1,2) — Geschossflächenzahl (§§ 16 u. 20 BauNVO)
- III — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16 u. 20 BauNVO)
- max. GH 61,0 m ü. NHN — maximale Gebäudehöhe über Normalhöhennull als Höchstmaß (§§ 16 u. 18 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauG)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- P — Öffentliche Parkfläche
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- FR — Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung:

- RB — Retentionsbecken

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

- GF — Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit **(wird im weiteren Verfahren konkretisiert)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Festsetzungen des BPL 375

Sonstige Darstellungen

- Überplante Festsetzungen des BPL 375

Bestandsangaben

- Gebäude mit Hausnummer, Garagen und Nebengebäude
- Abriss Bestandsgebäude
- Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern, Grenzpunkte
- 148.92 — Geländehöhen
- Bäume mit Kronendurchmesser und Stammumfang

Am 18.12.2017 hat der Rat der Stadt gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen diesen Bebauungsplan aufzustellen sowie am 14.11.2022 den Beschluss über die Erweiterung des Verfahrensgebietes gefasst.

Oberhausen,

Der Oberbürgermeister
i.V.

Beigeordneter

Für den Planentwurf:

BKR Essen
Büro für Kommunal- und Regionalplanung
Heckstraße 59
45239 Essen
Tel.: 0201/491573

Essen, den

Dipl.-Ing, Michael Happe

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der richtigen Darstellung des gegenwärtigen örtlichen Zustandes wird bescheinigt

Oberhausen,

ÖbVI

Für die städtebauliche Planung

Oberhausen,

Bereichsleiter Stadtplanung

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Oberhausen,

ÖbVI

Die Offenlegung dieses Bebauungsplanentwurfes wurden gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches vom Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss am beschlossen.

Der Oberbürgermeister
i.V.

Beigeordneter

Dieser Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

Oberhausen,

Der Oberbürgermeister
i.A.

Bereichsleiter Stadtplanung

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 1 des Baugesetz- buches durch den Rat der Stadt am als Satzung be- schlossen worden.

Oberhausen,

Der Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom ist am gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan ab dem im Bereich 5-1 Stadtplanung, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer Nr. A 004, während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oberhausen,

Der Oberbürgermeister

Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße

Stadtgemeinde Oberhausen
Gemarkung Sterkrade,
Flur 22
Flurstück 448, 449, 450, 453, 458, 460, 463, 464, 470, 471, 472, 473, 474, 491, 557, 565, 570, 600, 656, 657, 828, 829, 870, 947, 948, 950, 951, 952, 954, 1035, 1036, 1054, 1055, 1056, 1057
Gemarkung Buschhausen,
Flur 14
Flurstück 113, 133, 134 und tlw. 102, 132

Erstellt von:

BKR Essen
Michael Happe
Heckstraße 59
45239 Essen

Stand: 22.03.2024