Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 457 -Dorstener Straße / Spechtstraße-

1. Art der baulichen Nutzung- Zulässigkeit von Nutzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 5 ff. BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Nr. 1 – Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr. 2 – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Nr. 3 – Anlagen für Verwaltungen,
Nr. 4 – Gartenbaubetriebe und
Nr. 5 – Tankstellen,

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Mischgebiete (MI)

In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen

Nr. 3 – Einzelhandelsbetriebe außer KFZ-Handel,
Nr. 6 – Gartenbaubetriebe,
Nr. 7 – Tankstellen und
Nr. 8 – Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2) ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Unzulässigkeit von Wohnnutzungen

Innerhalb des Mischgebietes MI1 sind, in dem mit maximal einem Vollgeschoss überbaubaren Bereich, Wohnnutzungen unzulässig.

(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung – Höhe baulicher Anlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB sowie §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.1 Wohneinheitenbegrenzung

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festsetzt, dass Einzelhäuser jeweils maximal 2 Wohnungen und Doppelhaushälften jeweils maximal 1 Wohnung enthalten dürfen.

2.2 Kellergeschossnutzung

Für den gesamten Geltungsbereich wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB festgesetzt, dass in Geschossen unterhalb des Erdgeschosses Wohnungen nicht zulässig sind.

2.3 Traufhöhe

Für Baugebiete bzw. Teile von Baugebieten mit maximal einem möglichen Vollgeschoss wird eine Traufhöhe mit einem Höchstmaß von 3,5 m für Allgemeine Wohngebiete bzw. von 4,0 m für Mischgebiete festgesetzt.

Für Baugebiete bzw. Teile von Baugebieten mit maximal zwei möglichen Vollgeschossen wird eine Traufhöhe mit einem Höchstmaß von 6,5 m für Allgemeine Wohngebiete bzw. von 7,0 m für Mischgebiete festgesetzt.

Als Traufhöhe ist die Wandhöhe im Sinne von § 6 Abs. 4 BauNVO (Maß von der künftig hergestellten Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut) zu verstehen.

2.4 Firsthöhe

Für Baugebiete bzw. Teile von Baugebieten mit maximal einem möglichen Vollgeschoss wird eine Firsthöhe mit einem Höchstmaß von 8,5 m für Allgemeine Wohngebiete bzw. von 9,0 m für Mischgebiete festgesetzt.

Für Baugebiete bzw. Teile von Baugebieten mit maximal zwei möglichen Vollgeschossen wird eine Firsthöhe mit einem Höchstmaß von 11,5 m für Allgemeine Wohngebiete bzw. von 12,0 m für Mischgebiete festgesetzt.

2.5 Erdgeschossfußbodenhöhe

Für die Höhe des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden innerhalb des Plangebietes wird eine maximale Höhe von 0,5 m festgesetzt. Als Fußbodenhöhe ist die Oberkante des fertiggestellten Fußbodens anzusehen.

2.6 Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen

Der Bezugspunkt bei der Ermittlung von Trauf-, First- und Erdgeschossfußbodenhöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der jeweils an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite. Maßgeblich ist die ausgebaute Straßenhöhe, ansonsten die geplante

(gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO)

2.7 Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen

Beim Um- und Anbau bzw. Ersatz von bestehenden Gebäuden können gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise die maximal zulässigen Trauf-, First- oder Erdgeschossfußbodenhöhen überschritten werden, wenn diese Höhen der Bestandssituation entsprechen.

Darüber hinaus können gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise die maximal zulässigen Trauf-, First- oder Erdgeschossfußbodenhöhen überschritten werden, wenn ohne Grenzabstand an ein bestehendes Nachbargebäude gebaut wird und die Höhen den Höhen des Nachbargebäudes entsprechen.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen - Flächen für Nebenanlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB)

3.1 Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen

Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen um bis zu 3,0 m durch Vortreten von Gebäudeteilen sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zulässig.

3.2 Ausschluss von Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Bereiche zulässig. Ausgenommen davon sind genehmigungsfreie Anlagen auf den seitlichen und hinteren Grundstücksflächen bis zu einem Gesamtvolumen von 30 cbm Rauminhalt im Sinne des § 65 Abs. 1 Ziffer 1 BauNVO. Die Zulässigkeit dieser Nebenanlagen ist aber im Bereich der Vorgärten (Fläche zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche) ausgeschlossen.

3.3 Der Versorgung dienende Nebenanlagen

Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig, auch wenn keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind. Diese Anlagen dienen dem Gemeinwohl und deren Bedarf. Lage und Umfang bleiben der späteren Detailplanung vorbehalten.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen – Stellplätze und Garagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

4.1 Ausschluss von Stellplätzen und Garagen

Private Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Bereiche (St und/oder Ga) zulässig. Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen ist aber in den Allgemeinen Wohngebieten im Bereich der Vorgärten (Fläche zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche) ausgeschlossen.

Private Stellplätze und Garagen dürfen die hintere, von der öffentlichen Erschließungsfläche abgewandte, Baugrenze um bis zu 3,0 m überschreiten.

5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen können sich Anlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers befinden. Die genaue Lage und Dimensionierung bleibt der Detailplanung der Verkehrsflächen überlassen. Ebenso bleibt innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche die genaue Lage der Baumpflanzungen, des Verkehrsgrünes sowie der öffentlichen Parkplätze der Detailplanung der Verkehrsflächen überlassen.

6. Maßnahmen und Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25a und b BauGB)

6.1 Waldmantelbepflanzung

Auf der als Wald festgesetzten Fläche ist hinter den Grundstücken Bocholter Straße 17 bis 21 auf dem noch nicht mit Gehölzen bestockten Flächenanteil eine Waldmantelbepflanzung in höhengestaffelter Ausformung aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten auf mindestens 900 qm anzulegen.

Die Arten sind in Gruppen von 3 - 8 Gehölzen pro Art in der vertraglich festgelegten Quantität und Qualität zu pflanzen. Weitere Anpflanzungen heimischer und standortgerechter Arten sind auf der Restfläche nur als Ersatz für Ausfälle gestattet.

Der Wald ist dauerhaft zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18b i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.2 Zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf Teilbereichen der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche in der Gemarkung Osterfeld, Flur 10, Flurstück 273 sowie Flur 12, Flurstücke 371, 372 und 373 folgende Maßnahmen getroffen:

- Anlage einer 10 m breiten und ca. 210 m langen Gehölzpflanzung
- Anlage eines 15 m breiten und ca. 100 m langen Waldrandes
- Anlage eines Feldgehölzes auf ca. 2500 m²
- Anlage einer ca. 2000 m² großen Mähwiese mit Einzelgehölzen
- Anlage einer ca. 700 m² großen Abpflanzung entlang der geplanten Mähwiese

(§ 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB)

6.3 Entfällt

6.4 Dachbegrünung von Garagen und Carports

Dachflächen von Garagen und Carports sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB zu mindestens 80% mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Anlage von Dachterrassen ist zulässig, sofern bauordnungsrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

6.5 Baumpflanzungen innerhalb der Planstraße

Im Straßenraum der Planstelle sind mindestens 7 Laubbaumhochstämme auf einer Baumscheibe von jeweils mindestens 6 qm zu pflanzen.

Die Baumscheiben sind zu begrünen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

6.6 Verkehrsgrünflächen

Auf den Verkehrsgrünflächen im Wendebereich der Planstraße sind mindestens 8 Laubbaumhochstämme rasterartig zu pflanzen.

Die Verkehrsgrünflächen sind zu begrünen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

6.7 Baumpflanzungen entlang der Dorstener Straße

Entlang der Dorstener Straße sind je angefangene drei Stellplätze zwei Laubbaumhochstämme als Allee zu pflanzen. Die Bäume sind auf einer Baumscheibe von jeweils mindestens 6 qm, wobei die Breite von 3 m nicht unterschreiten darf, anzulegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

6.8 Die Anlage einer 2000 m² großen Mähwiese auf einem Teilbereich des von der Gemeinde bereitgestellten Flurstückes 273 der Flur 10 in der Gemarkung Oberhausen Osterfeld wird den Erschließungsanlagen als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB i.V. mit § 127 BauGB)

6.9 Die unter 6.1 und 6.2 mit Ausnahme der Mähwiese genannten Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich werden insgesamt den Baugrundstücken in den Baugebietsteilflächen des Allgemeinen Wohngebietes WA2 zugeordnet.

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

6.10 Die Gemeinde führt die unter Nummer 6.9 genannten Maßnahmen anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder Eigentümer der Grundstücke durch. Verteilungsmaßstab für die Kosten ist die überbaubare Grundstücksfläche.

(§ 135a Abs. 2 i.V. mit § 135b BauGB)

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit „Gr/Fr/Lr“ gekennzeichneten Flächen sind belastet mit einem Gehrecht (Gr) und einem Fahrrecht (Fr) zugunsten der Anlieger und deren Besucher, der Stadt Oberhausen, der Ver- und Entsorgungsunternehmen (einschließlich der Telekommunikationsunternehmen) und den Rettungsdiensten, sowie einem Leitungsrecht (Lr) zugunsten der Stadt Oberhausen, der Ver- und Entsorgungsunternehmen (einschließlich der Telekommunikationsunternehmen). Das Leitungsrecht schießt die Zugänglichkeit der Leitungstrassen, auch mit Fahrzeugen, zur Herstellung, Unterhaltung und Wartung ein. Die Leitungstrassen sind von Überbauung tiefwurzelnder Überpflanzung freizuhalten.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Die geplante und vorhandene Bebauung der Mischgebiete ist dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Im Lärmpegelbereich III müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster der Aufenthaltsräume ein bewertetes Luftschalldämmmaß R'w,res nach DIN 4109 von mindestens 35 dB vorweisen. Für Schlaf- und Kinderzimmer sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 m/h pro Person unter Beibehaltung des erforderlichen, bewerteten Schalldämmmaßes garantieren.

8.2 Die vorhandenen Wohnhäuser des Mischgebietes, die direkt an der Straßenfront der Dorstener Straße stehen, sind dem Lärmpegelbereich V zuzuordnen. Im Lärmpegelbereich V müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster der Aufenthaltsräume ein bewertetes Luftschalldämmmaß R'w,res nach DIN 4109 von mindestens 45 dB vorweisen. Für Schlaf- und Kinderzimmer sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 m/h pro Person unter Beibehaltung des erforderlichen, bewerteten Schalldämmmaßes garantieren.

8.3 Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm/VDI2058 an der benachbarten Wohnbebauung wird für die im B-Plan mit A1 und mit A2 gekennzeichneten Teilbereiche ein flächenbezogener Schallleistungspegel von tags/nachts L'w=60/45 dB(A) pro qm festgesetzt.

8.4 Entlang der südwestlichen Grenze des nicht überbauten Grundstückes Dorstener Straße 534 ist eine 2 m hohe und ca. 50 m lange Lärmschutzwand über der Geländehöhe der südlich angrenzenden Wohnbaugrundstücke mit einer Schallpegelminderung von mindestens 20 dB(A) zu errichten.

Kennzeichnungen

(§ 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 13.08.1980. 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-IIB2-2796 Nr. 1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 08.10.1963).

(§ 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB)

Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Hinweis

1. Baugrund

Wegen der unterschiedlichen Lagerungsdichte der Auffüllböden wird die Durchführung spezieller Baugrunderkundungen ggf. mit Benennung von Schutzmaßnahmen gegen Feuchtigkeit empfohlen. Der Schutz der Gebäude mittels Drainagen ist nicht zulässig, eine Einleitung von Drainagewasser in die städtische Kanalisation ist nach § 4 der Ent-

wässerungssatzung ebenfalls nicht zulässig. Eine Grundwassernutzung, auch zur Gartenentwässerung, ist aus Vorsorgegründen nicht zulässig.

2. Niederschlagswasser

Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücksflächen ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 51a Abs. 4 LWG in die bestehende Mischkanalisation einzuleiten.

3. Baugenehmigungsverfahren

Zur Berücksichtigung von Bodenbelastungen prüft die Bauverwaltung eingehende Bauvorhaben dahingehend, ob gemäß § 67 Abs. 1 Nr. 3 i.V. mit § 67 Abs. 3 BauONRW, ein Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben durchzuführen ist. Für den gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Bereich ist dabei in der Regel von der Notwendigkeit des Genehmigungsverfahrens auszugehen, um entsprechende Auflagen parzellenscharf und sachgerecht erteilen zu können. Bei Änderung dieser gesetzlichen Bestimmung werden Maßnahmen ergriffen die gleichermaßen wirksam sind.

4. Bodenlagernde Kampfmittel

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. bei Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis max. 120 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichteisenrohren zu versehen sind. Die Probebohrungen sind danach mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

5. Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Untere Denkmalbehörde bei der Stadt Oberhausen oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelderner Straße 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/776290, Fax 02801/7762933, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I; S. 3762). § 8a Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 -Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz- (BGBl. I, S. 466), 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), § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830). § 86 der Landesbauordnung - BauO NW vom 01.03.2000 (GV NW 2000 S. 256), Landeswassergesetz (LWG) i.d.F. vom 25.06.1995.