

Bebauungsplan Nr. 608

- Nohlstraße / Marktstraße / Gewerkschaftsstraße -

STADTGEMEINDE OBERHAUSEN

Gemarkung Oberhausen

Maßstab 1:500

1. AUSFERTIGUNG



Zeichenerklärung

Bestandsangaben:

	Flurgrenze	236	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze		Fahrbahnbegrenzung, Nutzungsgrenze
	Wohn- und öffentliches Gebäude		Böschung
	Geschosszahl		Baum (allgemein)
	sonstiges Gebäude		Kanaldeckel
	Gebäude nicht katastermäßig eingemessen		öffentliche Parkfläche
	vermarkter Grenzpunkt		Zaun
	unvermarkter Grenzpunkt		Hecke
			Mauer

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

MK	Kerngebiete (§ 7 BauNVO)	überbaubare Grundstücksfläche
-----------	--------------------------	-------------------------------

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

GRZ 1,0	Grundflächenzahl (GRZ)
GFZ 3,0	Geschossflächenzahl (GFZ)
II bzw. V	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

g	Geschlossene Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

	private Grünfläche - Hausgarten -
--	-----------------------------------

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB)

Am 19.12.2009 haben der Oberbürgermeister und ein Ratsmitglied per Dringlichkeitsbeschluss gemäß § 2(1) des Baugesetzbuches beschlossen diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Oberhausen, 25.05.2010

Der Oberbürgermeister
i.V.

Beigeordneter

Angefertigt:
Oberhausen, 25.05.2010

Beigeordneter
Stv. Bereichsleiter Stadtplanung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S.2885).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) (BGBl. I, S.58).

§ 86 Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NW, 2000 S.256).

Landeswassergesetz NW (LWG) vom 25.06.1995.

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des gegenwärtigen örtlichen Zustandes wird bescheinigt.
Oberhausen, 25.05.2010

Bereichsleiterin Geodaten, Vermessung und Kataster

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Oberhausen, 25.05.2010

Stv. Bereichsleiter Stadtplanung

Hinweise

- In den naturnahen Oberböden werden die auf der Basis der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung abgeleiteten gebietsbezogenen Beurteilungswerte für Schadstoffe überschritten. Deshalb dürfen die Grenzwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für zulässige zusätzliche Schadstoffeinträge nicht überschritten werden. Die Verwendung von ausgehobenen oder abgeschobenen Oberbodenmaterialien zur Herstellung von durchwurzelbaren Bodenschichten außerhalb des Baugrundstückes oder angrenzender Grundstücke ist nicht zulässig. In den naturnahen Oberböden vorhandenen Schwermetalle sind bei pH-Werten unter 5,5 pflanzenverfügbar. Zur Vermeidung der Aufnahme von Schwermetallen sollte beim Nutzpflanzenanbau der pH-Wert des Bodens durch Kalkung auf einen Wert über 6,0 eingestellt und erhalten werden.

- Nach der Bodenbelastungskarte der Stadt Oberhausen wird in den naturnahen Oberböden der Prüfwert der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Blei auf Kinderspielflächen überschritten. Deshalb sind Kinderspielflächen zur Reduzierung der orten Schadstoffaufnahme vorsorglich so zu gestalten, dass nur noch ein eingeschränkter Kontakt der Kinder mit dem Boden möglich ist. Dies kann durch Erzeugung und den Erhalt einer dichten Grasnarbe, Befestigungen als Umrandung von Sandkästen, Grabesperrn unter dem Spielsand in Sandkästen und vergleichbare Maßnahmen erreicht werden.

- In den naturnahen Oberböden kann der Prüfwert der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Benzol(a)pyren für die Pflanzenqualität in Nutzgärten überschritten sein. Mit dem Verzehr der Nutzpflanzen können die anhaftenden Schadstoffe aufgenommen werden. Zur Vermeidung einer relevanten Schadstoffaufnahme sind folgende Vorsorgemaßnahmen geeignet:

- Gemüse / Obst gut putzen oder schälen,
- Verschmutzungen vermeiden (z.B. durch Auslage von Lochmatten oder Stroh),
- möglichst keine Sorten anbauen, die schlecht zu reinigen sind,
- der Selbstversorgungsanteil an Gemüse / Obst sollte im Vergleich zum Einkauf klein sein.

- Das Grundwasser im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans kann Belastungen mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (insbesondere Perchloroethylen) aufweisen. Es wird daher von einer Grundwassernutzung abgeraten.

- Im Verlauf von Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung mehrerer Flächen mit Bodenbelastungsverdacht wurden Bodenluft- und Grundwasserbelastungen mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (insbesondere Tetrachlorethen) nachgewiesen. Für die Flurstücke Nr. 457, 458, 459, 460 und 464 kann sich bei zukünftigen Baumaßnahmen ein Sicherungsbedarf ergeben. Daher ist im Vorfeld einer Baumaßnahme auf einem der genannten Flurstücke mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen abzustimmen, ob weitergehende Untersuchungen und/oder schadstoffbedingte Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.

Textliche Festsetzungen

A. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Im gesamten Kerngebiet (MK1, MK2, MK3) sind die als sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO geltenden Bordelle, bordellartigen Betriebe und Weltamusementhallen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO)
- Im gesamten Kerngebiet (MK1, MK2, MK3) sind die sonst nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen und die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- In den Kerngebieten MK1 und MK2 sind die sonst nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Sexshops und Vergnügungstätten entsprechend der nachfolgenden Definition nicht zulässig.

Definition:
Sexshops im Sinne der Festsetzung sind Einzelhandelsbetriebe mit einem Sex- und Erotiksoriment (u.a. pornographische Magazine, Bilder und Filme, erotische Bekleidung und Dessous) in denen auch erotische Filme für Einzelne, Pärchen oder Gruppen vorgeführt werden.

Zu den ausgeschlossenen Vergnügungstätten im Sinne der Festsetzung gehören Automatenhallen, Videospielehallen, Computerspielehallen, Spielkasinos, Spielbanken, Nachtlokale, Nacht- und Tanzbars, Striplokalen, Peepshows, Swinger-Clubs und Sex-Kinos. (§ 1 Abs. 5 i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO)

- Im Kerngebiet MK3 sind die sonst nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Sexshops in Verbindung mit Film- und Videovorführungen erotischer Art sowie Sex-Kinos entsprechend der nachfolgenden Definition nicht zulässig.

Definition:
Sexshops im Sinne der Festsetzung sind Einzelhandelsbetriebe mit einem Sex- und Erotiksoriment (u.a. pornographische Magazine, Bilder und Filme, erotische Bekleidung und Dessous) in denen auch erotische Filme für Einzelne, Pärchen oder Gruppen vorgeführt werden.

Sex-Kinos als Vergnügungstätten im Sinne der Festsetzung sind Gewerbebetriebe besonderer Art in denen Sex-Filme vorgeführt werden. (§ 1 Abs. 5 i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO)

- Im gesamten Kerngebiet (MK1, MK2, MK3) sind Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig. In den Kerngebieten MK2 und MK3 sind Wohnungen ausnahmsweise auch im Erdgeschoss zulässig, soweit in den betroffenen Gebäuden mit Stichtag 25.05.2010 bereits genehmigte Wohnnutzungen vorhanden sind. (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)

B. Gestalterische Maßnahmen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauONW)

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind ausschließlich in waagerechter Form und nur im Erdgeschossbereich und in der Brüstungzone des 1. Obergeschosses (Abstand zur Brüstung des 1. OG: mindestens 20 cm) zulässig.
- Die Größe der Werbeanlage darf folgende Maße nicht überschreiten:
 - maximale Höhe: 0,60 m
 - maximale Schriftgröße: 0,50 m
 - maximale Tiefe: 0,25 m
 - maximale Breite: Länge der Fensterfront im Erdgeschoss des zur Werbeanlage gehörenden Geschäfts
- Die Größe der Auslager von Werbeanlagen dürfen folgende Maße nicht überschreiten:
 - maximale Tiefe: 0,80 m
 - maximale Höhe: 2,50 m
- Hinweistafeln für freie Berufe dürfen eine Flächengröße von 0,5 m² nicht überschreiten.
- Flächige Abdeckungen von Schaufenstern durch Folien, Plakaterungen, Anstrich oder ähnliches, die mehr als 1/3 der Fensterfläche beanspruchen, sind unzulässig.
- Werbeanlagen und Hinweisschilder mit wechselnden oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

C. Erhaltungs- und Pflanzmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)

Dachflächen von Garagen und Carports sowie von Nebenanlagen mit einer Dachneigung < 5° und einer Dachfläche von > 12 m² sind zu mindestens 80% mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10(1) des Baugesetzbuches durch den Rat der Stadt am 15.11.10 als Satzungsbeschluss beschlossen worden.
Oberhausen, 19.11.10

Der Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 15.11.10 ist am 1.12.10 gemäß § 10(3) des Baugesetzbuches mit dem Hinweis, dass der vorstehende Bebauungsplan ab dem im Bereich 5-1 - Stadtplanung, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer Nr. A 004, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden.
Oberhausen, 2.12.10

Der Oberbürgermeister