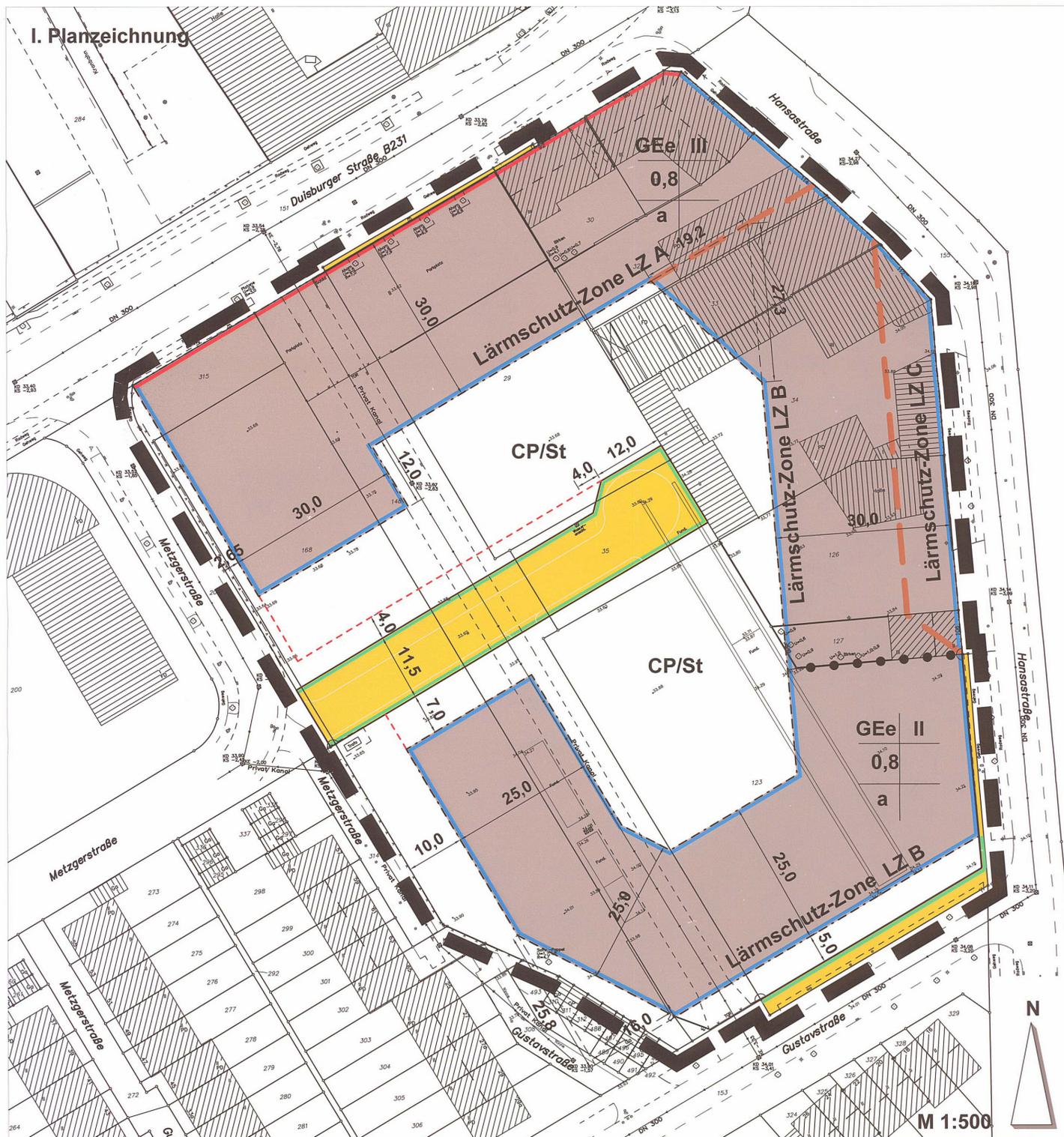


I. Planzeichnung



II. Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 2 - 9 BauNVO)

GEe eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß

II

Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Baulinie

Öffentliche Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Straßenbegrenzungslinie bei schmalen Flächen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Carports
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

St Stellplätze

CP Carport

Abgrenzung der unterschiedlichen Art und des unterschiedlichen Maßes der Nutzung sowie Bauweise
(§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmschutz-Zonen (LZ A-C)

Bestandsangaben

Gebäude

II Zahl der Vollgeschosse

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Laubbaum

Kanaldeckel

Zaun

Hecke

Mauer

abgemarkte Punkte

nicht abgemarkte Punkte

III. Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO

1.1.1 Gliederung gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO
Gemäß § 1 (4) i.V.m. § 1 (5) BauNVO sind in dem festgesetzten Gewerbegebiet nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig.

1.1.2 In dem festgesetzten Gewerbegebiet ist die allgemein zulässige Nutzung von Tankstellen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1.3 Gemäß der §§ 1 (5) und 1 (9) BauNVO ist Einzelhandel in dem Gewerbegebiet nur zulässig, wenn er im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Handwerks-, Dienstleistungs- oder Gewerbebetrieb steht und, wenn die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des zugehörigen Betriebs untergeordnet ist.

1.1.4 Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebswohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten, Rotlichtnutzung) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

1.2.1 Als abweichende Bauweise (a) wird festgesetzt, dass Gebäude entlang der angrenzenden Straßen grundsätzlich in geschlossener Bauweise zu errichten sind. Ausnahmsweise kann eine Abweichung von der geschlossenen Bauweise erfolgen, wenn folgende Bedingungen eingehalten werden:

STADT OBERHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 558 HANSAPARK OST 1. AUSFERTIGUNG

- Die geschlossene Gebäudefront darf jeweils nicht um mehr als 6,0 m (maximal 3,0 m zur jeweiligen Grundstücksgrenze) unterbrochen werden.
- Erfolgt eine Unterbrechung der Gebäudefront, so ist im Bereich der so entstehenden Lücke eine begründete Lärmschutzwand von mindestens 3,0 m Höhe zu errichten.
- Erfolgt eine Unterbrechung der Gebäudefront, so ist von der Vorderfront des Gebäudes aus bis in einer Tiefe von 15 m eine verringerte Tiefe der Abstandsflächen von mindestens 3,0 m zulässig.

2. Stellplätze und Nebenanlagen

2.1 In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind Carports, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür besonders festgesetzten Flächen zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

3. Natur und Landschaft

3.1 Versickerung von Niederschlagswasser

3.1.1 Stellplatzanlagen einschließlich der Zufahrten auch von Carports sowie Fußwege und Sitzplatzbereiche sind mit versickerungsfähigem Ober- und Unterbaumaterial (z. B. Rasengittersteine, Schotterterrassen, Fugenpflaster) zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 51a Landeswassergesetz).

3.1.2 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasserabsaugfähig zu belassen bzw. herzustellen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Bauliche Anlagen und flächige Versiegelungen sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 BauONV)

3.2 Pflanzmaßnahmen

3.2.1 Dachflächen von Carports sowie Nebenanlagen mit einer Dachneigung von kleiner 5° und einer Dachfläche von mindestens 12 qm sind zu mindestens 80 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).

3.2.2 Die Stellplatzanlagen sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu überstellen (je angefangene sechs Stellplätze ein Baum mit Stammmindestumfang von 16 - 18 cm). Zum Schutz der Bäume sind mindestens 2 m breite und 6 qm große Baumscheiben mit einem Volumen an durchwurzelbarem Boden von mind. 12 qm anzulegen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen wie z. B. die Befüllung mit bodendeckendem Kleingehölz oder Stauden vor Oberflächenverdrichtung zu schützen. Folgende Arten können verwendet werden:
Geeignete Arten Höhe in m Breite in m
-Acer campestre 'Elsrijk' Feld-Ahorn 'Elsrijk' 6-12 (15) 4-6
-Acer platanoides 'Cleveland' Kegelförmiger Spitz-Ahorn 10-15 7-9
-Fraxinus excelsior 'Diversifolia' Einblättrige Esche 10-18 6-12
-Sorbus intermedia 'Bouwers' Schmalfröhen Mehlbeere 9-12 4-7
-Tilia cordata 'Rancho' Winter-Linde 'Rancho' 8-12 (15) 4-6 (8)
Geeignete Arten zur Unterpflanzung
-Bodendeckende Rosen wie Rosa 'Pink Meidiland' oder 'Magic Meidiland' für sonnige Standorte
-Fingerröhren, Potentilla fruticosa-Arten und Sorten für sonnige Standorte
-Niedrige Purpurbeere, Symphoricarpos chenaultii 'Hancock' für alle Standorte
-Dickmännchen, Pachysandra terminalis für schattige und halbschattige Standorte
-Großblättriger Efeu, Hedera helix hibernica für schattige und halbschattige Standorte
-Immergrün, Vinca minor für schattige und halbschattige Standorte
Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind adäquat zu ersetzen.

3.2.3 Bei der Neuanlage von Stellplätzen, Carports und Nebenanlagen sind die neu geschaffenen baulichen Anlagen durch freiwachsende oder geschnittene Laubholzhecken heimischer Arten mit einer Mindesthöhe von 1,2 m zu öffentlichen oder öffentlich gewidmeten Flächen einzugrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).

4. Immissionsschutz

4.1 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der im Bauplan gekennzeichneten Zonen erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss das Bauschalldämm-Maß gemäß DIN 4109 Ausgabe 1989 von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen der nachstehenden Tabelle erfüllen.

Lärmschutzzone	Fassadenausrichtung	Maßgeblicher Außenlärmpegel tags	Bau-Schalldämm-Maße für	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnlichen	Büroräume (1) u.ä.
LZ A	NW, N, NO	71 bis 75	Erf. R _{tr,ext} des Außenbauteiles in dB	40
	sonstige	66 bis 70	45	35
LZ B	alle	66 bis 70	40	35
	alle	71 bis 75	45	40

1 An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
Die DIN 4109 kann bei der Stadt Oberhausen, Bereich 5-1, Stadtplanung, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009, während der Dienststunden eingesehen werden oder kostengünstig beim Beuth Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

4.1.2 Aufenthalts- und Schlafräume von Wohnungen und Büros sind bei Neu- oder Umbauten mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern, zu versehen.

IV. Hinweise

1. Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG NW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Oberhausen (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Xanten hingewiesen werden.

2. Sämtliche Erdarbeiten im Zuge von Rück- und Neubaumaßnahmen sind fachgutachterlich überwachen zu lassen. Im Einzelfall können Auskofferrungsmaßnahmen von lokalen Belastungen (z. B. im Bereich von Tanks oder Ölabscheidern) erforderlich sein. Über die Begleitarbeiten ist eine Dokumentation mit allen Befunden und Beurteilungen anzufertigen und der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen vorzulegen.

3. Aufgrund möglicher unterirdischer Bauwerksreste und der teilweise vorhandenen, künstlichen Anschlüssen ist eine Überprüfung der Baugrundqualität und ggf. Maßnahmen zur Baugründertüchtigung vor Errichtung von Bauwerken erforderlich.

4. Im Zuge der historischen Untersuchung des Geländes wurde eine Kampfmittelanfrage durch das Büro Kügler vorgenommen, wodurch ein Blindgängerverdacht bestätigt wurde. Hierzu ist die Verdachtsstelle vor allem bei in das Erdreich eingreifenden Arbeiten durch den Kampfmittelräumdienst zu überwachen. Zur Überprüfung müssen vorab ferromagnetische Bestandteile (Schlacke oder Bauschutt), die in den Auffüllungen enthalten sind, abgetragen werden. Die Bauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen und bei Funden der Kampfmittelräumdienst und das Ordnungsamt der Stadt Oberhausen zu benachrichtigen.

Am 24.10.2005 hat der Rat der Stadt Oberhausen gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Oberhausen, den 03.08.2009

Der Oberbürgermeister i. V.

Beigeordneter

Für den Planentwurf
atelier stad & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauplanung mbH
Annastraße 75
45130 Essen
mailto:ash-planung.de

Essen, den 03.08.2009

Stadtplaner

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des gegenwärtigen, örtlichen Zustandes sowie die geometrische Eindeutigkeit der Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Oberhausen, den 03.08.2009

Dieter Michel
Vermessungsingenieur

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Offenlegung dieses Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 23.09.2004 vom Rat der Stadt am 07.10.2009 beschlossen.

Oberhausen, den 07.10.2009

Der Oberbürgermeister i. V.

Beigeordneter

Dieser Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 23.09.2004 in der Zeit vom 11.11.2009 bis 11.12.2009 einschließlich öffentlich ausliegen.

Oberhausen, den 12.04.2010

Der Oberbürgermeister i. V.

Bereichsleiter Stadtplanung

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 23.09.2004 durch den Rat der Stadt am 3.12.2009 beschlossen worden, einschließlich der viertel eingetragenen Änderungen, die auf Grund von Anregungen während der Offenlegung erfolgt sind.

Oberhausen, den 12.04.2010

Der Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 3.12.2009 ist am 1.1.2010 gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 23.09.2004 mit dem Hinweis, dass der vorstehende Bebauungsplan ab dem 1.1.2010 im Technischen Rathaus Sterkrade, Dezernat 5, Bereich Stadtplanung während der Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oberhausen, den 12.04.2010

Der Oberbürgermeister

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 17.12.2008 (BGBl. I, S. 2586) in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) und der Planzeichenvorordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), § 86 Landesbauordnung (BauONV), § 42 Straßenverkehrsordnung (StVO), Landeswassergesetz NW (LWG) vom 25.06.1995.