BEBAUUNGSPLAN NR. 625

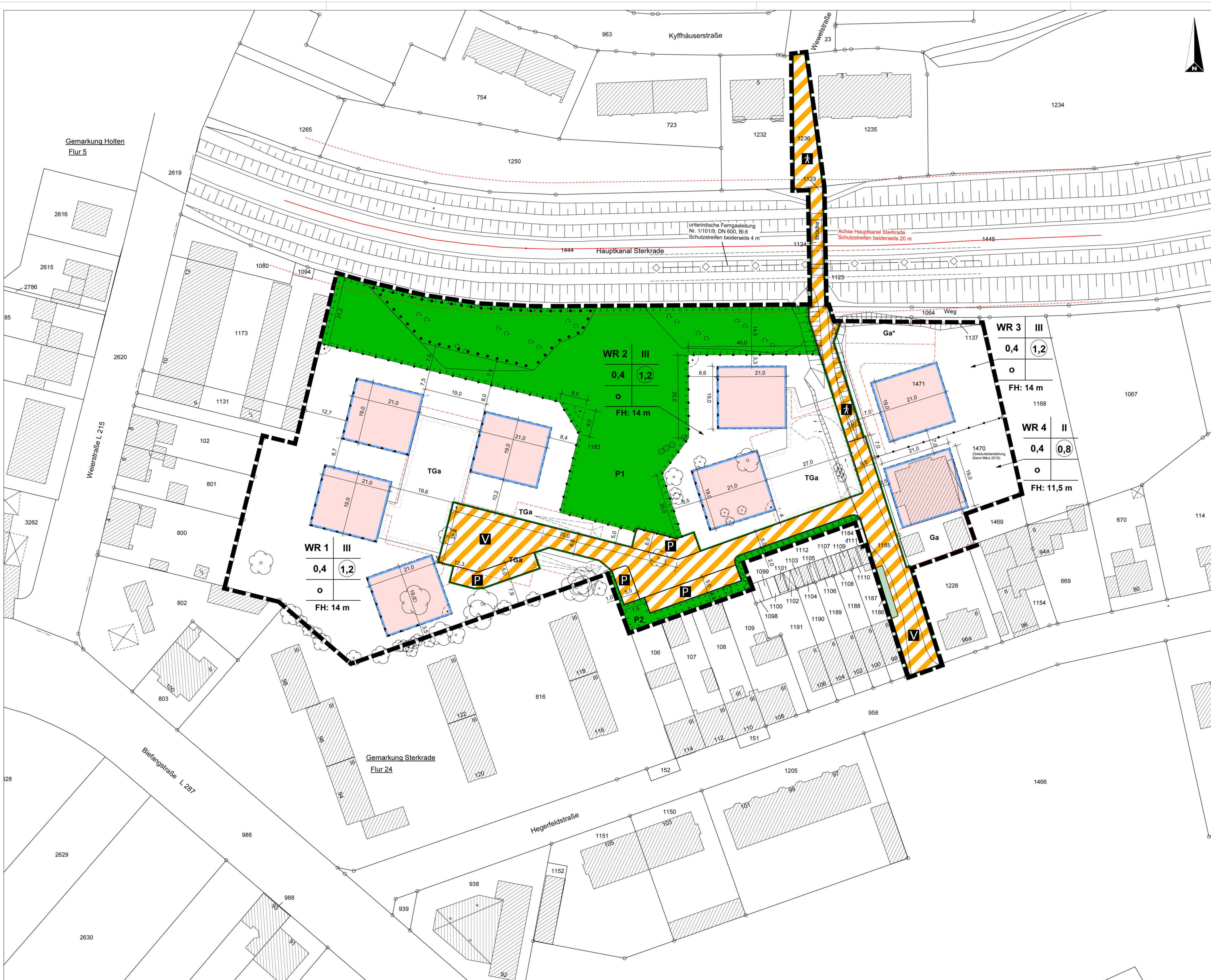
- Hegerfeldstraße / Hauptkanal Sterkrade -

STADTGEMEINDE OBERHAUSEN

Gemarkung Sterkrade

Maßstab 1 : 500

1. AUSFERTIGUNG



Zeichenerklärung

Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Böschung
- Zaun
- Mauer
- Hecke
- Gebäude mit Geschosszahl
- Abgemarkter Grenzpunkt
- Gehölze
- Baum
- Öffentliche Parkplätze (vorhanden)

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 3 und 16-20 BauNVO)

- WR — Reine Wohngebiete (WR) (überbaubare Grundstücksfläche)
- 0,4 — Grundflächenzahl
- 0,8 — Geschossflächenzahl (z.B.)

Zahl der Vollgeschosse

- III — als Höchstmaß (z.B.)

Höhe baulicher Anlagen

- FH — Firsthöhe in m (Höchstgrenze) über angrenzender Verkehrsfläche

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

- o — Offene Bauweise
- Baugrenze

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Abgrenzungslinie innerhalb der Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung:
- V — verkehrsberuhigter Bereich
- Fußweg
- P — Parkfläche
- Verkehrsgrün

Hauptversorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Roteintragung nach Offenlage

- unterirdische Ferngasleitung der ~~E.ON Gastransport GmbH~~ Open Grid Europe GmbH (Schutzstreifen beiderseits 4 m)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- P1 / P2 — Private Grünflächen mit Bezeichnung der jeweiligen Fläche

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen oder deren Erhalt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

- Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Flächen mit Bindungen für Beflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Ga — Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Ga* — Umgrenzung von Flächen für begrünte Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- TGa — Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Festlegungsmaße der Garagen, Tiefgaragen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind grafisch zu ermitteln.

Textliche Festsetzungen

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

Reine Wohngebiete (§ 3 Abs. 1 bis 4 BauNVO)

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

B. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB und § 18 Abs.1 BauNVO)

Die durch Eintragung in die Plankarte festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe bezieht sich auf die Oberfläche der vorgelagerten, endgültig fertiggestellten Erschließungsstraße im Bereich der Straßenbegrenzungslinie (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich"). Die Firsthöhe ist senkrecht zum First zwischen oberer Dachkante und der Straßenoberfläche zu messen. Bei geneigter Straßenoberfläche ist die im Mittel gemessene Höhe zwischen den seitlichen Außenwänden der Gebäude maßgebend.

C. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. Statt Garagen dürfen auch offene Stellplätze und Carports errichtet werden. Tiefgaragen sind innerhalb der Flächen für Tiefgaragen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im festgesetzten WR3 sind innerhalb der mit Ga* gekennzeichneten Fläche Garagen nur zulässig, wenn deren Dächer begrünt werden. Siehe dazu auch textliche Festsetzung G1.

D. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Plankarte festgesetzten Flächen GFL sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

E. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

In den reinen Wohngebieten WR1 und WR2 sind für die gekennzeichneten Gebäudeseiten oder Teile davon die Außenbauteile von Aufenthalts- Übernachtungsräumen mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß (Rw,res) von 35 dB nach Tabelle 8 der DIN 4109 entsprechend dem Lärmpegelbereich III zu errichten.
Ausnahmen von dieser Festsetzung können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden erlassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben ausgeführten für ausreichend Schallschutz sorgen.

Die DIN 4109 kann bei der Stadt Oberhausen, Bereich 5-1 -Stadtplanung-, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009, während der Dienststunden eingesehen oder kostenpflichtig beim Beuth Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

F. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

1. In der als private Grünfläche P1 festgesetzten Fläche sind mindestens drei Gehölzgruppen anzulegen. Pro Gehölzgruppe sind mindestens ein einheimischer, standortgerechter Baum in der Mindestpflanzqualität 3xv (3 x verpflanzt), Stammumfang 20/25 und fünf Sträucher zu pflanzen. 50% der festgesetzten Fläche sind in nord-südlicher Ausrichtung von Gehölzpflanzungen freizuhalten. Freiflächen und für die Rückhaltung von Niederschlagswasser angelegte Retentionsmulden sind mit Landschaftsrasen anzusäen.
2. In der als private Grünfläche P2 festgesetzten Fläche ist eine mehrschichtige höhengestaffelte Pflanzung aus einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen. Die Verteilung der Baum- und Straucharten hat in einem Verhältnis von 30 % Bäumen und 70 % Sträuchern zu erfolgen. Pro angefangene 1,5 m² Fläche ist eine Pflanze zu setzen. Verbleibende Freiflächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen.

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

1. Dachflächen der Garagen Ga* sind zu mindestens 80 % extensiv mit angepasster Gras- und Staudenvegetation zu begrünen (z.B. Moos-Sedum-Begrünungen, Sedum-Moos-Kraut-Begrünungen, Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen). Zulässig ist das Aufbringen von Solaranlagen. In diesem Fall kann die Dachbegrünung, soweit unbedingt notwendig, reduziert werden.
2. Innerhalb der festgesetzten Fläche „Verkehrsgrün" im Eingangsbereich zur Wohnsiedlung ist ein Pflanzbeet in einer Größe von mindestens 35m² zu erstellen und mit 5 Solitärsträuchern und niedrigen Stauden oder Gräsern zu begrünen.

H. Pflanzliste

Für die gemäß den textlichen Festsetzungen F 1 und 2 sowie G 2 vorzunehmenden Anpflanzungen sind die im folgenden aufgeführten Arten zu verwenden:

Bäume	Sträucher
Acer campestre / Feld-Ahorn	Acer campestre / Feld-Ahorn
Acer platanoides / Spitz-Ahorn	Buxus sempervirens / Buchsbaum
Alnus glutinosa / Schwarz-Erle	Carpinus betulus / Hainbuche
Betula pendula / Sandbirke	Clematis vitalba / Gewöhnliche Waldrebe
Betula pubescens / Moor-Birke	Cornus sanguinea / Roter Hartriegel
Carpinus betulus / Hainbuche	Corylus avellana / Haselnuß
Crataegus laevigata / Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna / Weißdorn
Fagus sylvatica / Rotbuche	Euonymus europaeus / Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior / Gewöhnliche Esche	Fagus sylvatica / Rotbuche
Malus sylvestris / Holz-Apfelbaum	Frangula alnus / Faulbaum
Prunus avium / Vogelkirsche	Ilex aquifolium / Stechpalme
Prunus padus / Traubenkirsche	Ligustrum vulgare / Liguster
Pyrus pyraster / Wildbirne	Lonicera periclymenum / Waldgeißblatt
Quercus robur / Stiel-Eiche	Lonicera xylosteum / Rote Heckenkirsche
Salix alba / Silberweide	Prunus spinosa / Schlehe
Salix fragilis / Bruch-Weide	Rosa arvensis / Kriechende Rose
Sorbus aria / Mehlbeere	Rosa agrestis / Feld-Rose
Sorbus aucuparia / Gewöhnliche Eberesche	Rosa canina / Hundrose
Sorbus torminalis / Elsbeere	Rosa corymbifera / Busch-Rose
Tilia cordata / Winter-Linde	Salix aurita / Ohr-Weide
	Salix caprea / Salweide
	Salix cinerea / Grau-Weide
	Salix purpurea / Purpur-Weide
	Salix viminalis / Korb-Weide
	Sambucus nigra / Schwarzer Holunder
	Taxus baccata / Gemeine Eibe
	Viburnum lantana / Wolliger Schneeball
	Viburnum opulus / Gemeiner Schneeball

I. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die innerhalb der zum Erhalt festgesetzten Fläche liegenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

J. Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 a i.V. mit § 135 a Abs. 2 und § 135 b BauGB)

Die in den textlichen Festsetzungen F 1 und 2 genannten Maßnahmen sowie die in Kapitel 4.5.2 des Umweltberichts benannten externen Kompensationsmaßnahmen werden anteilig den überbaubaren Grundstücksflächen in den reinen Wohngebieten als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet. Hiervon ausgenommen sind die im Bebauungsplan als Bestand enthaltenen baulichen Anlagen.

K. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 51 a Landeswassergesetz)

1. Im Geltungsbereich sind die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Wege- und Terrassenflächen sowie die Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (z.B. Dränpflaster, splitt- oder rasenverfugte Pflaster- und Plattenbeläge, Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.
2. Niederschlagswasser, das auf sonstigen versiegelten Flächen und Dachflächen anfällt, ist, vorbehaltlich der wasserrechtlichen Genehmigung, im Plangebiet zu versickern.

L. Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauO NRW)

1. Dächer

Im festgesetzten WR1 sind Wohngebäude mit gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen.
In den festgesetzten WR2 und WR3 sind Wohngebäude mit gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

2. Dachaufbauten und -gauben

In allen Wohngebieten sind Dachaufbauten und -gauben mit Ausnahme des Treppenhauses und Aufbauten für technische Anlagen, wie einen Fahrstuhl oder Solaranlagen, nicht zulässig.

3. Abgrabungen

Abgrabungen sind in dem von der Straßenverkehrsfläche abgewandten, rückwärtigen Gebäudebereich (Hauptgartenseite) und in den seitlichen Gebäudebereichen zulässig.

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 625 wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt am 15.12.2008 beschlossen.

Oberhausen, 20.10.2010

Der Oberbürgermeister
I.V.
[Unterschrift]
Beigeordneter

Angefertigt:

Bochum, 20.10.2010

[Unterschrift]
bms Stadtplanung
Saladin-Schmitt-Straße 59
44789 Bochum
Telefon 0234-96202 04/05
Telefax 0234-96202 09
post.an@bms-stadtplanung.de

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des örtlichen Zustandes (Stand März 2009) wird bescheinigt.
Die Flurstücks-Nr. 1111 wurde von Hand korrigiert.
Borken, den 24. 10. 2010

[Unterschrift]
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Ewald Gesing
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Albert-Schweitzer-Str.12
46325 Borken
Tel.: 02861 / 90780-0, Fax: 02861 / 90780-9
www.vermessung-gesing.de

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Bochum, 20.10.2010

[Unterschrift]
bms Stadtplanung
Saladin-Schmitt-Straße 59
44789 Bochum
Telefon 0234-96202 04/05
Telefax 0234-96202 09
post.an@bms-stadtplanung.de

Die Offenlegung dieses Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt am 15.11.2010 beschlossen.

Oberhausen, 18.11.2010

Der Oberbürgermeister
I.V.
[Unterschrift]
Beigeordneter

Dieser Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 13.12.2010 bis 26.01.2011 öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 27.01.2011

Der Oberbürgermeister
i.A.
[Unterschrift]
Bereichsleiter Stadtplanung

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches durch den Rat der Stadt am 07.04.2014 als Satzung beschlossen worden.

Oberhausen, 10.4.2014

Der Oberbürgermeister
[Unterschrift]
Wehling

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 7.4.2014 ist am 2.5.2014 gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches mit dem Hinweis, dass der vorstehende Bebauungsplan ab dem 2.5.2014 im Technischen Rathaus Sterkrade, Dezernat 5, Bereich Stadtplanung, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Oberhausen, 2.5.2014

Der Oberbürgermeister
[Unterschrift]
Wehling

Roteintragung nach Offenlage

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

Hauptkanal Sterkrade

Im Plangebiet bzw. unmittelbar nördlich verläuft der Hauptkanal Sterkrade. Die Schutzstreifenbreite beträgt beiderseits 20 m zur Achse des Kanals. Innerhalb des Schutzstreifens ist die Errichtung baulicher Anlagen nicht zulässig. Maßnahmen in dem Bereich sind mit der Emschergenossenschaft abzustimmen. Die Lage der Achse ist nicht vermessen. Ihre Darstellung erfolgte graphisch, so dass Abweichungen im Einzelfall möglich sind.

Achse Hauptkanal Sterkrade
Schutzstreifen beiderseits 20 m

Nachrichtliche Übernahme

Roteintragung nach Offenlage

Ferngasleitung (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Plangebiet verläuft die unterirdische Ferngasleitung Nr. 1/101/9 der ~~E.ON Gastransport GmbH, Essen~~ Open Grid Europe GmbH (Anschluss Ruhrchemie, DN 600, Bestandsplan 6). Die Darstellung der Ferngasleitung erfolgte anhand der Bestandspläne. Sie ist nicht vermessen, so dass Abweichungen im Einzelfall möglich sind. Die Schutzstreifenbreite beträgt beiderseits 4 m. Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Ferngasleitungen; die Einleitung aggressiver Abwässer und sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können.

Kennzeichnung

Bergbau (§ 9 Abs 5 Nr. 2 BauGB)

Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen (Steinkohle- und Grubengasgewinnung). Bauwillige sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 ff BBergG) mit der RAG Aktiengesellschaft, Herne bzw. der A-Tec Anlagentechnik GmbH, Moers Kontakt aufzunehmen.

Hinweis

Bodendenkmal

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die untere Denkmalbehörde bei der Stadt Oberhausen oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Xanten unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu halten.

Rechtsgrundlagen, sonstige Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585)

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) in der zurzeit geltenden Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01.03.2000 in der zurzeit geltenden Fassung

Landeswassergesetz NW (LWG) vom 25.06.1995.

DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise , Ausgabe 1989-11 unter Berücksichtigung des Norm-Entwurfs DIN 4109-1, Ausgabe 2006-10