

Bebauungsplan Nr. 591

Blatt 2

- Birkenhofsiedlung-

STADTGEMEINDE OBERHAUSEN



Gemarkung Osterfeld

Maßstab 1:500 1. AUSFERTIGUNG



Zeichenerklärung

Bestandsangaben:	
Flurgrenze	236 Flurstücknummer
Flurstücksgrenze	Fahrtbahnbegrenzung, Nutzungsgrenze
Wohn- und öffentliches Gebäude	Böschung
Geschosshöhe	Baum (allgemein)
sonstiges Gebäude	Kanalkückel
Gebäude nicht katastermäßig eingemessen	Zaun
vermarkter Grenzpunkt	Hecke
unvermarkter Grenzpunkt	Mauer
	Ter.
	Terrasse
	Teich



Kennzeichnung (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB) Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bebauungsplan gemäß § 110 Bundesbaugesetz vom 13.08.1981 bei einer Bebauung des Gebietes insbesondere besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich (Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des unterliegenden Bebauungsplans) sind. Der Bebauungsplan ist für die Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1983 - II B 2-2796 Nr. 1435/82, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land NRW Nr. 127 vom 08.10.1983. Bauherren werden gebeten Kontakt mit der RAG Aktiengesellschaft in Hülle aufzunehmen.	Dieser Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern. Die Zusammengehörigkeit ist auf den einzelnen Blättern beschriftet. Oberhausen, 03.01.2011 Der Oberbürgermeister I.A.
Festsetzungen gemäß BauGB und BauNO Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 10 bis 11 der BauNVO) WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNO) WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNO)	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) öffentliche Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 10 bis 12 BauNO) GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) GFZ 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß I-II Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) Private Grünfläche
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 bis 25 BauNO) o offene Bauweise Baugrenze	Sonstige Planzeichen Umgrünung von Flächen für Stellplätze, Garagen, und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) Mit Gehwegen zu beladende Flächen zugunsten der angrenzenden Eigentümer und Nutzer (§ 9 Abs. 1 Nr. 21) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Grünflächen, oder des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB)

Vermerk Das Gestaltungshandbuch ist Anlage zur Begründung	Textliche Festsetzungen A. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. B. Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) 1. Stellplätze, Carports und Garagen sind nur in den seitlichen Abstandflächen und auf den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNO). 2. Bei der Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen im rückwärtigen Grundstücksbereich ist ein Mindestabstand von 4,0 m zu den rückwärtigen Baugrenzen (Terrassenbereich) einzuhalten. Ausnahmen hiervon bestehen bei Birkenhofstraße Nr. 15, 5a, 5b, 17 und bei Birkenhofstraße 4c und 4d. Zu dem angrenzenden Wirtschaftsweg und zu angrenzenden Straßenräumen ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten und die Nebenanlage in diesem 1m-Abstandsbereich durch eine Hecke abzusperren. 3. Die Höhe der rückwärtigen Nebenanlagen darf 2,50 m über der natürl. vorhandenen Bodenoberfläche nicht übersteigen (§ 9 Abs. 3 BauGB). C. Gestalterische Maßnahmen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 BauNO) 1. Bei Abruch eines Gebäudes oder Teilen desselben und anschließender Neubaumaßnahme ist dieses in Trauf- und Firsthöhe, Dachform, Fassadengliederung, -material und -farbe den angrenzenden Nachbargebäuden anzupassen. Dächer der Hauptgebäude und Anbauten 2. Die zulässigen rückwärtigen eingeschossigen Anbauten dürfen nur als Flachdach bzw. geneigtes Dach mit einer Dachneigung bis max. 15° ausgeführt werden. Die max. Höhe der rückwärtigen Anbauten ist auf der Erdgeschossdeckenebene beschränkt. 3. Eine Veränderung des Erscheinungsbildes der Dächer ist nur auf den von der Straße aus hinteren Dachflächen möglich, die sonstigen Dachflächen sind unbedingt zu erhalten. Eine Erhöhung der derzeitigen Dachflächen ist - mit Ausnahme der unter C 4 und C 6 genannten Maßnahmen - nicht zulässig. Eine ergänzende Wärmedämmung am Dach ist als Zweck- und Lüftungsmaßnahme auszuführen. 4. Der Aufbau von solaren Warmwasser- und Photovoltaikanlagen auf die Dachflächen ist nur auf der von der Straße aus hinteren Dachflächen möglich. Auf den dem Straßenum zugewandten Dachflächen sind im Einzelfall in Abstimmung mit der zuständigen Bauordnungsbehörde Indach-Systeme möglich, soweit sie nicht über die Dachfläche hinaus ragen. 5. Bei der Eindeckung der Dächer sind ausschließlich unglasierte, nicht glänzende Dachdeckungen in Anlehnung an folgende RAL-Farben: RAL 3005 - weinrot, RAL 3009 - rotrot, RAL 3011 - braunrot, RAL 8012 - rotbraun, RAL 7015 - schiefergrau, RAL 7016 - anthrazitgrau) zulässig. Bei Hausgruppen und Doppelhäusern ist die Dachdeckung einheitlich in der Bestandsfarbe vorzunehmen. Anmerkung: Als RAL-Farben bezeichnet man normierte Farben die im Institut für RAL-Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung) erstellt und vorkauft. Jeder Farbe der Farbscheibe ist eine Farbummer zugeordnet. Diese Normung geht auf eine Tabelle mit 40 Farben zurück, die 1927 vom Reichsausschuss für Lieferbedingungen erstellt wurde. Der Vorteil solcher Normung besteht darin, dass zwischen Kunde und Lieferant nur eine RAL-Nummer und kein Farbmuster auf definiertem Material ausgetauscht werden muss. 6. Zur Belichtung des Dachraumes sind Dachfenster und Dachgauben zulässig. Dachgauben sind nur auf der rückwärtigen Gebäudehälfte zulässig. Dachgauben in zweiter Reihe sind unzulässig. Dachfenster sind nicht zulässig. Die Größe der Dachfenster wird auf 0,90 m Breite und 1,20 m Höhe (nettes Öffnungsmaß) beschränkt. Außenwände der Hauptgebäude 7. Die in roten Klinker ausgeführten Gebäude Ebenenbestände Nr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20 Birkenhof Nr. 5-8 Beststraße Nr. 3, 3a, 4, 4a, 4b, 4c, 4d, 4e, 4f, 4g, 4h, 4i, 4j, 4k, 4l, 4m, 4n, 4o, 4p, 4q, 4r, 4s, 4t, 4u, 4v, 4w, 4x, 4y, 4z, 4aa, 4ab, 4ac, 4ad, 4ae, 4af, 4ag, 4ah, 4ai, 4aj, 4ak, 4al, 4am, 4an, 4ao, 4ap, 4aq, 4ar, 4as, 4at, 4au, 4av, 4aw, 4ax, 4ay, 4az, 4ba, 4bb, 4bc, 4bd, 4be, 4bf, 4bg, 4bh, 4bi, 4bj, 4bk, 4bl, 4bm, 4bn, 4bo, 4bp, 4bq, 4br, 4bs, 4bt, 4bu, 4bv, 4bw, 4bx, 4by, 4bz, 4ca, 4cb, 4cc, 4cd, 4ce, 4cf, 4cg, 4ch, 4ci, 4cj, 4ck, 4cl, 4cm, 4cn, 4co, 4cp, 4cq, 4cr, 4cs, 4ct, 4cu, 4cv, 4cw, 4cx, 4cy, 4cz, 4da, 4db, 4dc, 4dd, 4de, 4df, 4dg, 4dh, 4di, 4dj, 4dk, 4dl, 4dm, 4dn, 4do, 4dp, 4dq, 4dr, 4ds, 4dt, 4du, 4dv, 4dw, 4dx, 4dy, 4dz, 4ea, 4eb, 4ec, 4ed, 4ee, 4ef, 4eg, 4eh, 4ei, 4ej, 4ek, 4el, 4em, 4en, 4eo, 4ep, 4eq, 4er, 4es, 4et, 4eu, 4ev, 4ew, 4ex, 4ey, 4ez, 4fa, 4fb, 4fc, 4fd, 4fe, 4ff, 4fg, 4fh, 4fi, 4fj, 4fk, 4fl, 4fm, 4fn, 4fo, 4fp, 4fq, 4fr, 4fs, 4ft, 4fu, 4fv, 4fw, 4fx, 4fy, 4fz, 4ga, 4gb, 4gc, 4gd, 4ge, 4gf, 4gg, 4gh, 4gi, 4gj, 4gk, 4gl, 4gm, 4gn, 4go, 4gp, 4gq, 4gr, 4gs, 4gt, 4gu, 4gv, 4gw, 4gx, 4gy, 4gz, 4ha, 4hb, 4hc, 4hd, 4he, 4hf, 4hg, 4hh, 4hi, 4hj, 4hk, 4hl, 4hm, 4hn, 4ho, 4hp, 4hq, 4hr, 4hs, 4ht, 4hu, 4hv, 4hw, 4hx, 4hy, 4hz, 4ia, 4ib, 4ic, 4id, 4ie, 4if, 4ig, 4ih, 4ii, 4ij, 4ik, 4il, 4im, 4in, 4io, 4ip, 4iq, 4ir, 4is, 4it, 4iu, 4iv, 4iw, 4ix, 4iy, 4iz, 4ja, 4jb, 4jc, 4jd, 4je, 4jf, 4jg, 4jh, 4ji, 4jj, 4jk, 4jl, 4jm, 4jn, 4jo, 4jp, 4jq, 4jr, 4js, 4jt, 4ju, 4jv, 4jw, 4jx, 4jy, 4jz, 4ka, 4kb, 4kc, 4kd, 4ke, 4kf, 4kg, 4kh, 4ki, 4kj, 4kk, 4kl, 4km, 4kn, 4ko, 4kp, 4kq, 4kr, 4ks, 4kt, 4ku, 4kv, 4kw, 4kx, 4ky, 4kz, 4la, 4lb, 4lc, 4ld, 4le, 4lf, 4lg, 4lh, 4li, 4lj, 4lk, 4ll, 4lm, 4ln, 4lo, 4lp, 4lq, 4lr, 4ls, 4lt, 4lu, 4lv, 4lw, 4lx, 4ly, 4lz, 4ma, 4mb, 4mc, 4md, 4me, 4mf, 4mg, 4mh, 4mi, 4mj, 4mk, 4ml, 4mm, 4mn, 4mo, 4mp, 4mq, 4mr, 4ms, 4mt, 4mu, 4mv, 4mw, 4mx, 4my, 4mz, 4na, 4nb, 4nc, 4nd, 4ne, 4nf, 4ng, 4nh, 4ni, 4nj, 4nk, 4nl, 4nm, 4nn, 4no, 4np, 4nq, 4nr, 4ns, 4nt, 4nu, 4nv, 4nw, 4nx, 4ny, 4nz, 4oa, 4ob, 4oc, 4od, 4oe, 4of, 4og, 4oh, 4oi, 4oj, 4ok, 4ol, 4om, 4on, 4oo, 4op, 4oq, 4or, 4os, 4ot, 4ou, 4ov, 4ow, 4ox, 4oy, 4oz, 4pa, 4pb, 4pc, 4pd, 4pe, 4pf, 4pg, 4ph, 4pi, 4pj, 4pk, 4pl, 4pm, 4pn, 4po, 4pp, 4pq, 4pr, 4ps, 4pt, 4pu, 4pv, 4pw, 4px, 4py, 4pz, 4qa, 4qb, 4qc, 4qd, 4qe, 4qf, 4qg, 4qh, 4qi, 4qj, 4qk, 4ql, 4qm, 4qn, 4qo, 4qp, 4qq, 4qr, 4qs, 4qt, 4qu, 4qv, 4qw, 4qx, 4qy, 4qz, 4ra, 4rb, 4rc, 4rd, 4re, 4rf, 4rg, 4rh, 4ri, 4rj, 4rk, 4rl, 4rm, 4rn, 4ro, 4rp, 4rq, 4rr, 4rs, 4rt, 4ru, 4rv, 4rw, 4rx, 4ry, 4rz, 4sa, 4sb, 4sc, 4sd, 4se, 4sf, 4sg, 4sh, 4si, 4sj, 4sk, 4sl, 4sm, 4sn, 4so, 4sp, 4sq, 4sr, 4ss, 4st, 4su, 4sv, 4sw, 4sx, 4sy, 4sz, 4ta, 4tb, 4tc, 4td, 4te, 4tf, 4tg, 4th, 4ti, 4tj, 4tk, 4tl, 4tm, 4tn, 4to, 4tp, 4tq, 4tr, 4ts, 4tt, 4tu, 4tv, 4tw, 4tx, 4ty, 4tz, 4ua, 4ub, 4uc, 4ud, 4ue, 4uf, 4ug, 4uh, 4ui, 4uj, 4uk, 4ul, 4um, 4un, 4uo, 4up, 4uq, 4ur, 4us, 4ut, 4uu, 4uv, 4uw, 4ux, 4uy, 4uz, 4va, 4vb, 4vc, 4vd, 4ve, 4vf, 4vg, 4vh, 4vi, 4vj, 4vk, 4vl, 4vm, 4vn, 4vo, 4vp, 4vq, 4vr, 4vs, 4vt, 4vu, 4vv, 4vw, 4vx, 4vy, 4vz, 4wa, 4wb, 4wc, 4wd, 4we, 4wf, 4wg, 4wh, 4wi, 4wj, 4wk, 4wl, 4wm, 4wn, 4wo, 4wp, 4wq, 4wr, 4ws, 4wt, 4wu, 4wv, 4ww, 4wx, 4wy, 4wz, 4xa, 4xb, 4xc, 4xd, 4xe, 4xf, 4xg, 4xh, 4xi, 4xj, 4xk, 4xl, 4xm, 4xn, 4xo, 4xp, 4xq, 4xr, 4xs, 4xt, 4xu, 4xv, 4xw, 4xx, 4xy, 4xz, 4ya, 4yb, 4yc, 4yd, 4ye, 4yf, 4yg, 4yh, 4yi, 4yj, 4yk, 4yl, 4ym, 4yn, 4yo, 4yp, 4yq, 4yr, 4ys, 4yt, 4yu, 4yv, 4yw, 4yx, 4yy, 4yz, 4za, 4zb, 4zc, 4zd, 4ze, 4zf, 4zg, 4zh, 4zi, 4zj, 4zk, 4zl, 4zm, 4zn, 4zo, 4zp, 4zq, 4zr, 4zs, 4zt, 4zu, 4zv, 4zw, 4zx, 4zy, 4zz
Einweisse 1. Bodendenkmäler Auf die Meldepflicht bei Antrifff von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG sind hinzuweisen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen derzeit nicht vor, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalarbeits- und Erschließungsaufträgen sollen die auftretenden Bodenkörper auf die Meldepflicht bei der Stadt Oberhausen (Städt. Denkmalbehörde) hinzuweisen werden. Bodendenkmälern und Entdeckungstellen sind zunächst unverändert zu erhalten und die Meldung der Unteren Denkmalbehörde für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten. 2. Kampfmittelfundus Sollte bei der Veränderung der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelreste auftreten, sind die vorgesehenen Bauverfahren mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig auszuschließen ist. West der Erdauflage auf außergewöhnliche Verfallung hin oder werden verfallene Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort anzusetzen und der städtische Kampfmittelentsorgung über die Feuerwehr bzw. über die Polizei zu verständigen. 3. Grundwasser Von einer Nutzung des Grundwassers wird abgesehen, da eine Verunreinigung des Grundwassers nicht auszuschließen ist. 4. Altlasten Bezüglich des Grundwasserstandes kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass möglicherweise belastetes Grundwasser aus der Altlastenablagung H07 001 in den Planbereich eindringt. 5. Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen Zur Sicherung aller heimischen und standortgerechten Gehölze im Plangebiet sind geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 19820 RAS LG 4 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu ergreifen. Besondere Spalten- und freigelegte Wurzeln sind fachgerecht zu behandeln. Schutz- und Sicherungsmaßnahmen sind vor Ausführungsbeginn durch die Untere Landschaftsbehörde oder durch den entsprechenden Fachbereich der Stadt Oberhausen abnehmen zu lassen. 6. Schallschutz Bei genehmigungsbedürftigen Renovierungen des Altbestandes und Neubauten bzw. Erweiterungsbauten entlang der Teutburger Straße wird passiver Schallschutz empfohlen. Schallschutzmaßnahmen sind einer schalltechnischen Beurteilung unter Berücksichtigung des Schallschutzniveaus von 30 (dB) bei allen angelegten und funktionstüchtigen Fassadenanteilen angehalten werden. Im Genehmigungsverfahren ist ein Schallschutznachweis erforderlich. 7. Bauvorschriften Zur Berücksichtigung von Lärmemissionen und dem Baumzustand gemäß § 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 6 Abs. 3 BauNO NRW ein Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben durchzuführen. Für die Teutburger Str. ist dabei in der Regel von der Notwendigkeit des Genehmigungsverfahrens auszugehen, um entsprechende Auflagen parzellenspezifisch und sachgerecht erfüllen zu können. Bei Änderung dieser gesetzlichen Bestimmung werden Maßnahmen ergreifen, die gleichmaßen wirksam sind.	