

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 591 - Birkenhofsiedlung -

A. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

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 BauNVO)
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 Birkenstraße Nr. 15, 15a, 15b, 17 und bei Borkstraße 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 abzupflanzen.
(§ 14 Abs. 1 BauNVO)
3. Die Höhe der rückwärtigen Nebenanlagen darf 2,50m über der natürlich 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 BauO NW)

1. Bei Abbruch eines Gebäudes oder Teilen desselben und anschließender Neubau- maßnahme ist diese in Trauf- und Firsthöhe, Dachform, Fassadengliederung, -material und -farbe den angrenzenden Nachbargebäuden anzupassen.

Dächer der Hauptgebäude und Anbauten

2. Die zukünftigen 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 die Erdgeschossdeckenoberkante beschränkt.
3. Eine Veränderung des Erscheinungsbildes der Dächer ist nur auf den von der Straße aus hinteren Dachflächen möglich, die sonstigen Dachansichten sind unbedingt zu erhalten, im Falle eines Dachausbaues oder Sanierung wieder herzustellen. Eine Erhöhung der derzeitigen Dachflächen ist – mit Ausnahme der unter C 4 und C 6 genannten Maßnahmen - nicht zulässig. Eine ergänzende Wärmedämmung im Dach ist als Zwischen- und Untersparrendämmung auszuführen.
4. Der Aufbau von solaren Warmwasser- und Photovoltaikanlagen auf die Dachflächen ist nur auf den von der Straße aus hinteren Dachflächen möglich. Auf den dem Straßenraum zugewandten Dachflächen sind im Einzelfall in Abstimmung mit der zuständigen Bauordnungsbehörde Indach-Systeme möglich, soweit sie nicht über die Dachfläche hinaus stehen.

5. Bei der Eindeckung der Dächer sind ausschließlich unglasierte, nicht glänzende Dach-eindeckungen in Anlehnung an folgende RAL - Farben (RAL 3005 – weinrot, RAL 3009 – oxidrot, RAL 3011 – braunrot, RAL 8012 – rotbraun, RAL 7015 – schiefergrau, RAL 7016 – anthrazitgrau) zulässig. Bei Hausgruppen und Doppelhäusern ist die Dach-eindeckung einheitlich in der Bestandsfarbe vorzunehmen. Anmerkung: Als RAL-Farben bezeichnet man normierte Farben die das RAL-Institut (RAL Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung) erstellt und verwaltet. Jeder Farbe der Farbreihe ist eine Farbnummer zugeordnet. Diese Normung geht auf eine Tabelle von 40 Farben zurück, die 1927 vom Reichs-Ausschuss 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 Dachflächenfenster und Dachgauben zulässig. Dachgauben sind nur auf der rückwärtigen Gebäudeseite zulässig. Dachgauben in zweiter Reihe sind unzulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Die Größe der Dachflächenfenster wird auf 0,90 m Breite und 1,20 m Höhe (lichtes Öffnungsmaß) beschränkt.

Außenwände der Hauptgebäude

7. Die in rotem Klinker ausgeführten Gebäude
Elpenbachstraße Nr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20
Birkenhof Nr. 5-8
Baststraße Nr. 3, 3a-d, 4, 4a-d
sind in ihrer Oberflächenstruktur zu erhalten. Bei Klinkerbauten sind Ausbesserungen, Erneuerungen und Anbauten in optisch angepasstem Farbton und Material auszuführen.
8. Bei allen übrigen Gebäuden sind als Außenwandbekleidung geputzte Wandflächen vor-geschrieben. Die Farbe des Putzes bzw. Anstriches ist mit Farben aus dem RAL-Design Farbbregister auszuführen. Folgende Farben sind für folgende Häuser/Hausgruppen vorgesehen:

RAL Design Nr. 0607040

Birkenstraße Nr. 1, 1a, 3, 3a, 4, 4a, 5, 5a, 6, 6a, 9, 9a, 11, 11a,, 12, 12a
Borkstraße Nr. 3, 3a, 5, 5a
Brohmstraße Nr. 3, 3a, 4, 4a, 5, 5a, 7, 7a, 9, 9a
Harkortstraße Nr. 1a–b
Teutoburger Straße Nr. 195, 195a-d, 197, 197a-d, 199, 199a-c, 201, 201a-c, 203,
203a-b, 205a-c, 207, 207a-c, 211, 211a-d, 213, 213a-c

RAL Design-Nr. 0757030

Baststraße Nr. 5, 5a-d, 6, 6a-d
Birkenstraße Nr. 2, 2a-b, 13, 13a-b, 14, 14a-b, 15, 15a-b
Borkstraße Nr. 4, 4a-d

RAL Design-Nr. 0858020

Baststraße Nr. 1, 1a, 2, 2a
Birkenhof Nr.1-4
Birkenstraße Nr.16, 16a-d, 17, 17a-d, 18, 18a-c, 19, 19a-c, 20, 20a, 21, 21a, 22, 22a,
23, 23a
Borkstraße Nr. 1, 1a, 2, 2a, 6, 6a
Brohmstraße Nr. 1, 1a, 2, 2a
Harkortstraße Nr. 3a-d, 5a-d, 7a-e, 9a-d, 11a-d, 13a-d, 15a-e

RAL Design Nr. 0008500 (Neubauten)

Birkenstraße Nr. 7, 7a, 8, 8a-b, 10, 10a
Teutoburger Straße Nr. 209, 209a-b

9. Bänder, Gesimse, Laibungen, Faschen an Haustüren und Fenstern sowie Ornamente sind zu erhalten und in jeweils helleren Farbtönen des Putzes bzw. Anstriches auszuführen. Der Sockel im Kellerbereich kann in einem heller oder dunkler abgestimmten Farbton aus der gleichen Farbreihe ausgeführt werden.
10. Bei Modernisierung der Gebäude mit Putzfassade ist das äußere Aufbringen einer Wärmedämmung nur mit Putzoberfläche unter Einhaltung der zuvor unter C 8 und C 9. gemachten Vorgaben möglich.
11. Wärmedämmmaßnahmen bei Klinkerbauten sind an den der Straße zugewandten Gebäudefassaden sowie an den seitlichen Gebäudefassaden so auszuführen, dass die Fassadenaußenseite nicht verändert wird. Alternativ kann bei den Gebäuden Baststraße 3, 3a-3d, Baststraße 4, 4a-4d und Birkenhof 5-8 auch eine Wärmedämmung an der Außenseite als Verbundsystem mit Putz- oder Klinkeroberfläche ausgeführt werden, sofern dies hausgruppenweise einheitlich und zeitgleich geschieht; dies gilt ebenso bei Doppelhäusern. Die Klinkeroberfläche muss optisch in Farbton und Material dem heutigen Bestand, der in dem Gestaltungshandbuch dokumentiert ist, angepasst sein; bei Putzoberfläche ist diese bei den Hausgruppen Baststraße Nr. 3, 3a-d und 4, 4a-d entsprechend der Farbvorgabe RAL Design Nr. 0757030 und bei den Doppelhäusern Birkenhof Nr. 5-8 entsprechend der Farbvorgabe RAL Design Nr. 0858020 auszuführen.

Fenster, Türen, Vordächer

12. Fenster- sowie Türformate und ihre Anordnung sind zu erhalten. Das Schließen, die Verkleinerung oder Vergrößerung von Öffnungen ist nur auf den von der Straße aus hinteren Bereichen zulässig. Die Herstellung neuer Tür- und Fensteröffnungen ist nur in diesem hinteren Bereich erlaubt. Die Öffnung ursprünglich vorhandener Maueröffnungen ist zulässig, sofern das historische Erscheinungsbild wieder hergestellt wird.
13. Fensterrahmen sind mit weißer Oberfläche auszuführen. Der Einbau von Rollläden ist zulässig, sofern der Rollladenkasten nicht über die Fassade vorsteht und gestalterisch und farblich mit dem Fenster ein Element bildet.
14. Im Haustürbereich ist die Montage von leichten, transparenten Vordächern als Glas/Stahlkonstruktion möglich. Der Anbau von Windfängen oder seitlichen Einfassungen ist nicht zulässig.

Anbauten

15. Anbauten müssen in Material und Farbe identisch zum Hauptgebäude ausgeführt werden. Bei geputzten Hauptgebäuden sind als Putz- bzw. Anstrichfarbe die unter C 8 benannten Farbtöne zulässig.
16. Die Terrassennutzung auf den Dachflächen der Anbauten ist nicht zulässig.

Garagen, Carports, Stellplätze

17. Die Außenwandflächen von Garagen im Bereich der Putzbauten (freistehend bzw. als Anbau am Hauptgebäude) sind in Putzstruktur und Farbe der Hauptgebäude (siehe C 8) auszuführen.
18. Die Außenwandflächen von Garagen im Bereich der Klinkerbauten (als Anbau am Gebäude oder freistehend) sind in Material und Farbe wie das Hauptgebäude auszuführen.
19. Garagen und Carports sind mit angrenzenden bestehenden oder geplanten Garagen oder Carports in gleicher Höhe (Oberkante Dach) auszuführen.

Einfriedungen

20. An Straßenräume angrenzende Grundstückseinfriedigungen (Vorgärten und seitliche Gartenflächen) – mit Ausnahme der unter Punkt 21 genannten Einfriedigungen - sind nur als Laubhecke zulässig; die Hecke kann durch einen Stahlgitterzaun oder Holzzaun mit senkrechter Lattung bis max. 1,20m Höhe ergänzt werden. Sonstige Grundstückseinfriedigungen sind ebenso nur als Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig; die Hecke kann durch einen Maschendraht- oder Stahlgitterzaun bis zu einer Höhe von max. 1,80 m ergänzt werden. Kunststoffelemente oder Flechtmatten sind nicht zulässig. An das Wohngebäude direkt anschließende Sichtschutzwände im Bereich von Terrassen und Sitzplätzen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Tiefe von 3,00 m zulässig.
21. Die historischen Einfriedigungen (Mauern, zum Teil in Kombination mit niedrigen Hecken entlang Elpenbachstraße und Teutoburger Straße bis Harkortstraße Nr. 3d) sind in ihrem traditionellen Erscheinungsbild zu erhalten; ausnahmsweise dürfen diese für PKW - Zufahrten im seitlichen Grenzbereich geöffnet werden. Die historischen Einfriedigungen und das traditionelle Erscheinungsbild sind im Gestaltungshandbuch dokumentiert (siehe Vermerk).

Gärten

22. Die Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Die rückwärtigen und seitlichen Gartenflächen und die Vorgartenflächen dürfen mit Ausnahme von Gartenwegen, Stellplatzzufahrten und Sitzplatzbereichen nicht großflächig versiegelt bzw. als Abstell- oder Lagerplatz hergerichtet und genutzt werden.

D. Erhaltungs- und Pflanzmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)

1. Die privaten Grünflächen und die rückwärtigen Gartenflächen sind mit standortgerechten und überwiegend heimischen Sträuchern und Bäumen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)
2. Die vorhandenen Hecken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, Ausfälle sind durch heimische und standortgerechte Arten zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)
3. Die vorhandenen Bäume im Straßenbereich, den Vorgärten und den straßenseitig ausgerichteten Gartenflächen (bis 10m tief) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, Ausfälle sind in Anlehnung an die Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen zu bewerten und im direkten Umfeld des Baumstandortes zu ersetzen.
4. Dachflächen von Garagen, Carports sowie von Nebenanlagen mit einer Dachneigung von kleiner 5 Grad und einer Dachfläche von mindestens 12 qm sind mindestens zu 80 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)
5. Bei einer Neuanlage von Stellplätzen, Garagen und Carports sind die neu geschaffenen baulichen Anlagen durch geschnittene Laubholzhecken mit einer Mindesthöhe von 1,2 m einzugrünen. Bei Platzmangel ist statt der Anpflanzung eine gleichwertige Fassadenbegrünung durchzuführen. Die Kletterpflanzen sind in einem Abstand von max. 2 Stück pro lfd. Meter fachgerecht an die zu begrünende Fläche zu setzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)

E. Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 51 a Landeswassergesetz i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Stellplätze und die privaten Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellplätzen, sowie Fußwege und Sitzplatzbereiche sind mit versickerungsfähigem Ober- und Unterbaumaterial (z.B. Rasengitterstein, Schotterrasen, Fugenpflaster) zu versehen.

Hinweise

1. Bodendenkmäler

Auf die Meldepflicht bei Antreffen von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG wird hingewiesen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen derzeit nicht vor, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf ihre Meldepflicht bei der Stadt Oberhausen (Untere Denkmalbehörde) hingewiesen werden. Bodendenkmäler und Entdeckungsstelle sind zunächst unverändert zu erhalten und die Weisung der Unteren Denkmalbehörde für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

2. Kampfmittelfunde

Sollte bei der Veränderung der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelfunde aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig auszuschließen ist.

Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. über die Polizei zu verständigen.

3. Grundwasser

Von einer Nutzung des Grundwassers wird abgeraten, da eine Verunreinigung des Grundwassers nicht auszuschließen ist.

4. Altlasten

Bezüglich des Grundwasserpfades kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass möglicherweise belastetes Grundwasser aus der Altlastenablagerung 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 18920 RAS LG 4 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten. Beschädigte Sprosssteile oder 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 Teutoburger Straße wird passiver Schallschutz empfohlen. Schlafräume sollten mit einer schallgedämmten Belüftung versehen und das Bauschalldämmmaß von 30 (dB) bei allen eingebauten und funktionstüchtigen Fassadenelementen eingehalten werden. Im Genehmigungsverfahren ist ein Schallschutznachweis erforderlich.

7. Bauvorlagen

Zur Berücksichtigung von Lärmimmissionen und dem Baumbestand prüft die Bauverwaltung eingehende Bauvorlagen dahingehend, ob gemäß § 67 Abs. 1 Nr.3 in Verbindung mit § 67 Abs. 3 BauO NRW ein Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben durchzuführen ist. Für die Teutoburger Str. 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.

Vermerk

Das Gestaltungshandbuch ist Anlage zur Begründung

Kennzeichnung

(gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1981. Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen 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 – II B 2-2796 Nr. 1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land NRW Nr. 127 vom 08.10.1963. Bauherren werden gebeten, Kontakt mit der RAG Aktiengesellschaft in Herne aufzunehmen.

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. 2585).

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) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung- (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV.NRW.2000 S. 256).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW.1994, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 Transparenzgesetz vom 17.12.2009 (GV.NRW.2009, S. 950).