Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 645 - Immenstraße / Imhöfchen -

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 In dem nach § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen, wie der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.
- 1.2 In dem nach § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- 1.3 Für Terrassenüberdachungen und Wintergärten dürfen die Baugrenzen zu den Gartenflächen in südwestlicher Richtung um bis zu 3,0 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).
- 1.4 Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
In dem Allgemeinen Wohngebiet wird das Höchstmaß der Traufhöhe (TH) baulicher Anlagen festgesetzt. Das Höchstmaß der Traufhöhe wird mit 8 m bezogen auf die Oberkante (OK) der angrenzenden Verkehrsfläche (Gradiente) festgesetzt.
Sofern ein Staffelgeschoss errichtet wird, gilt abweichend ein Höchstmaß der Traufhöhe von 10 m bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (Gradiente).

2. Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten

- 2.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind pro Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 2.2 Im Kellergeschoss sind Wohneinheiten unzulässig (§ 9 Abs. 3 BauGB).

3. Stellplätze und Garagen

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Kellergaragen sind unzulässig.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 4.1 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Auf der im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Fläche ist der Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in Anlehnung an die Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen durch heimische und standortgerechte Laubbäume innerhalb der privaten Grünfläche zu ersetzen.

Innerhalb der Fläche ist parallel der Immenstraße als Sichtschutz eine Strauchpflanzung in Form einer frei wachsenden oder geschnittenen Hecke aus Buche oder Hainbuche in einer Breite von maximal 0,5 m zulässig.

4.2 Begrünung Garagen- und Carportdächer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Flachdächer von Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

5. Gestaltung

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nrn. 1, 4 und 5 BauO NRW werden für das Allgemeine Wohngebiet (WA) die folgenden gestalterischen Regelungen festgesetzt:

5.1 Fassaden

Die Fassaden der Gebäude sind ausschließlich durch Putz- oder Sichtmauerwerk als Hauptmaterialien auszuführen. Andersartige Fassadenteile sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch unterordnen.

5.2 Dachform

Als Dachform sind für die Hauptbaukörper, Garagen und überdachten Stellplätze ausschließlich Flachdächer zulässig. Ausnahmsweise sind für die Hauptbaukörper auch Pultdächer mit einer Dachneigung bis 20 Grad zulässig, sofern auf den Pultdächern Fotovoltaikanlagen oder Solarthermie-Kollektoren installiert werden.

5.3 Staffelgeschosse

Staffelgeschosse sind im Plangebiet nur bis zu einer maximalen Fläche von 40% der Grundfläche des Erdgeschosses zulässig.

5.4 Standplätze für Abfallbehälter

Standplätze von Abfallbehältern sind so zu gestalten, dass sie durch eine dreiseitige Umgrenzung von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen her nicht eingesehen werden können.

5.5 Einfriedungen

Einfriedungen auf den Baugrundstücken sind nur als freiwachsende oder geschnittene Hecken, zum Wohnhaus ausgerichtet, alternativ begleitet von Zäunen oder baulichen Einfassungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Auf der privaten Grünfläche ist parallel zur Immenstraße eine bauliche Einfassung nur unmittelbar an der Grundstücksgrenze zu einer Höhe von 1,6 m und einer Breite von 0,5 m zulässig. Die Einfriedung durch einen Zaun kann mit Mauerelementen kombiniert werden, wenn diese die Höhe von 1,6 m nicht überschreiten und nicht mehr 20 % der sichtbaren Fläche ausmachen.

Bauliche Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes (z.B. Mauern, Flechtzäune) sind nur in Terrassenbereichen, die unmittelbar an das Gebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von max. 5,0 m und einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

Kennzeichnungen

1. Bergbau

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.

Hinweise

1. Bodendenkmäler

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. Kampfmittel

Sollte bei Veränderungen 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 Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. die Polizei zu verständigen.

3. Stellplätze

Von den Grundstückseigentümern bzw. Erbbauberechtigten sind je Wohngebäude zwei Stellplätze und für jede weitere Wohneinheit in einem Gebäude zwei zusätzliche Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück anzulegen. Dabei darf die Zufahrt zur Garage als Stellplatz mitgerechnet werden, wenn sie mindestens 5,0 m lang ist.

4. Grund- und Stauwasser

Bei zu unterkellernden Gebäuden ist die Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen gegen Grund- bzw. Stauwasser vor Baubeginn zu prüfen. Dabei dürfen Grund- und Stauwasser nach den Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Oberhausen nicht in die öffentliche Abwasseranlage eingeleitet werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509) in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung id.F. 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) und der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509), § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz vom 14.05.1990 (BGBl. I, S. 880), § 86 Landesbauordnung (BauONW), § 42 Straßenverkehrsordnung (StvO), Landeswassergesetz NW (LWG) vom 25.06.1995.