

Bebauungsplan Nr. 606

(Teilbereich A)

Linsingenstraße / Friedrich-Karl-Straße

Stadtgemeinde Oberhausen



Gemarkung Oberhausen

Maßstab 1:500

Zeichenerklärung Bestandsangabe:

	Flurstücksgrenze		Vermarkter Grenzpunkt
	Fahrbahnbegrenzung, Nutzungsgrenze		Unvermarkter Grenzpunkt
	Wohn- und Öffentliches Gebäude		Flurstücksnummer
	Sonstige Gebäude		Baum (allgemein)
	Katastermäßig nicht eingemessenes Gebäude		Kanaldeckel
	Geschosszahl		Öffentliche Parkfläche
			Zaun
			Hecke
			Mauer

Am 19.11.2007 hat der Rat der Stadt gemäß § 2(1) des Baugesetzbuches beschlossen diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Oberhausen, 29.11.2007

Der Oberbürgermeister
I.V.



Beigeordneter

Angefertigt:
Oberhausen, 10.11.2011



Beigeordneter Bereichsleiter Stadtplanung

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des gegenwärtigen örtlichen Zustandes wird bescheinigt.
Oberhausen, 10.11.2011



Städtischer Vermessungsrat

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Oberhausen, 10.11.2011



Bereichsleiter Stadtplanung

Die Offenlegung dieses Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt am 12.12.2012 beschlossen.
Oberhausen, 13.12.2011

Oberhausen, 13.12.2011
Der Oberbürgermeister
I.V.



Beigeordneter

Dieser Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 10.11.2012 bis 10.02.2012 öffentlich ausliegen.
Oberhausen, 14.02.2012

Der Oberbürgermeister
I.A.



Bereichsleiter Stadtplanung

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10(1) des Baugesetzbuches durch den Rat der Stadt am 19.3.12 als Satzung beschlossen worden.
Oberhausen, 23.03.2012

Der Oberbürgermeister

Freiherr

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 19.3.12 ist am 2.4.12 gemäß § 10(3) des Baugesetzbuches mit dem Hinweis, dass der vorstehende Bebauungsplan ab dem 2.4.12 im Dezernat 5, Bereich 1-Stadtplanung, Technisches Rathaus, Sternstraße 66, Zimmer Nr. A 004, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, öffentlich bekannt gemacht worden.
Oberhausen, 02.04.2012

Der Oberbürgermeister

Freiherr

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S.1509).

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) (BGBl. I, S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S.1509).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW, 1994 S.666).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW, 2000 S.236) in der zurzeit geltenden Fassung.

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§§ 9 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO -)



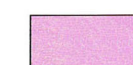
Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)



Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



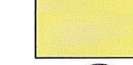
Flächen für den Gemeinbedarf



Schule

Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Flächen für die Versorgung



Elektrizität

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



öffentliche Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

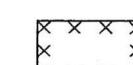
Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes.
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB)



Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3)

Textliche Festsetzungen

1. Art der Baulichen Nutzung

1.1 In den Mischgebieten sind die sonst nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen und nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsfällen entsprechend der nachfolgenden Definition nicht zulässig.

Definition

Zu den ausgeschlossenen Vergnügungsfällen im Sinne der Festsetzung gehören Automaten Spielhallen, Videospielhallen, Computerspielhallen, Spielcasinos und Spielbanken.

(§ 1 Abs. 5 i.V. mit Abs. 9 BauNVO)

1.2 In den Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

(§ 1 Abs. 5 i.V. mit Abs. 9 BauNVO)

1.3 In den Mischgebieten sind die sonst nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 zulässigen Gewerbebetriebe entsprechend der nachfolgenden Definition nicht zulässig.

Definition

Zu den ausgeschlossenen sonstigen Gewerbebetrieben im Sinne der Festsetzungen gehören Einzelhandel erotischer Artikel, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros.

(§ 1 Abs. 5 i.V. mit Abs. 9 BauNVO)

1.4 In den Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

(§ 1 Abs. 5 i.V. mit Abs. 9 BauNVO)

1.5 In den Wohngebieten sind Einzelhandel erotischer Artikel, Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig. (§ 4 BauNVO).

(§ 1 Abs. 5 i.V. mit Abs. 9 BauNVO)

2. Altlasten

Im gekennzeichneten Bereich ist bei der Herstellung von Grünflächen (durchwurzelbaren Bodenschichten) und sonstigen unbelasteten bzw. nicht überbauten Flächen über vorhandener, alter Ansiedlung eine Überdeckung aus ausschließlich natürlichem Bodenmaterial, das die Vorsorgeanforderungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung erfüllt, in einer Mindestschichtstärke von 0,35 m bzw. 0,60 m über einer Grabesperre aufzubringen und dauerhaft zu erhalten (Nähere Informationen sind dem Begründungstext zu entnehmen).

(§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Absatz 5 Nr. 3 BauGB)

3. Gestalterische Festsetzungen

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

3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind ausschließlich im EG-Bereich in der Brüstungszone des 1. OG zulässig.

3.2 Flächige Abdeckungen von Fenstern durch Folie, Plakafierung, Anstrich oder ähnliches, die mehr als 1/3 der Fensterfläche beanspruchen, sind unzulässig.

3.3 Werbeanlagen und Hinweisschilder mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

Hinweise

1. Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes für den räumlichen Geltungsbereich ist abzuwarten. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind alle Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Vor Durchführung eventueller größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die mit Kunststoffrohren oder anderen Rohren, die nicht aus Eisen sein dürfen, zu stabilisieren sind. Die Überprüfung dieser Bohrbohrer übernimmt dann der Kampfmittelbeseitigungsdienst. Vor Durchführung der Bohrarbeiten ist ein Bohrplan zu erstellen und dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Verfügung zu stellen. Rechtzeitige Information (etwa eine Woche vorher) unter den Durchwahlnummern 825-2539 oder 825-2500 ist angebracht. Bohrungen sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist unverzüglich die Ordnungsbehörde (Tel. 825-1 oder Durchwahl 825-2538 bzw. 825-2500) zu informieren.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Austausch außergewöhnliche Verfabungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und die o. g. Ordnungsbehörde und / oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Tel. 0211/475) ist zu verständigen.

2. 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.

3. Verunreinigungen des Grundwassers sind nicht auszuschließen. Von einer Nutzung des Grundwassers wird daher abgeraten.

4. Im gekennzeichneten Bereich (Kennzeichnung nach § 9 Absatz 5 Nr. 3 BauGB) sind sämtliche Erdarbeiten im Zuge von Rück- und Neubaumaßnahmen fachgutachterlich zu überwachen. Über die Begleitarbeiten ist eine Dokumentation mit allen Befunden und Beurteilungen anzufertigen und der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen vorzulegen.

5. Die naturnahen Oberböden sind mit Schadstoffen oberhalb der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) belastet. Eine externe Verwertung als Rekultivierungsboden ist daher nicht zulässig. Eine Verwertung auf dem Baugrundstück ist zulässig. (§7 BBodSchV in Verbindung mit §§9 und 12 BBodSchV)

6. Die naturnahen Oberböden sind mit Schadstoffen oberhalb der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) belastet. Eine externe Verwertung als Rekultivierungsboden ist daher nicht zulässig. Eine Verwertung auf dem Baugrundstück ist zulässig. (§7 BBodSchV in Verbindung mit §§9 und 12 BBodSchV)

Geeignete Vorsorgemaßnahmen sind:

- Gemüse/Obst gut putzen und schälen;
- Verschmutzungen vermeiden (z.B. durch Auslage von Lochmatten oder Stroh);
- Möglichst keine Sorten anbauen die schlecht zu reinigen sind;
- Der Selbstversorgungsanteil an Gemüse/Obst sollte im Vergleich zum Zukauf klein sein.

Kennzeichnungen

Bergbau

(§ 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 Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 08.10.1963). Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§110ff BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, Herne, Kontakt aufzunehmen.

Altlasten

(§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

Der Altstandort E13.027 ist gemäß § 9 (5) Nr. 3 als Fläche deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gekennzeichnet.

Erläuterung:

Altstandortfläche eines zwischen 1946 und 1978 betriebenen Autoschrottplatz auf dem Flurstück 361 und Teilen des Flurstücks 299, Gemarkung Oberhausen, Flur 35, (Linsingenstr. 32 Friedenstr. 45), Katasternummer E13.027. Aufgrund der langjährigen Nutzung als Autozerlegebetrieb ist von Bodenbelastungen mit Schwermetallen und organischen Parametern auszugehen. Bei einer sensibleren Umnutzung des Geländes sind Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Gefährdungen aus den vorhandenen Bodenbelastungen erforderlich. (siehe Umweltbericht zur Begründung des Bebauungsplanes Kapitel E.4.)

