

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 670 -Dachsstraße / Luchsstraße-

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 Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
2. Als Firsthöhe gilt das senkrechte Maß von der Bezugsebene bis zur Oberkante des Firstes.

Bezugsebene bei der Ermittlung der Firsthöhe ist die Höhe der jeweils unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen rechtwinklig von der Verkehrsfläche zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. Maßgeblich ist die ausgebaute, fertig gestellte Straßenhöhe in der Mitte, ansonsten die geplante. Ausnahmsweise dürfen die festgesetzten Firsthöhen maximal um 1,0 m überschritten werden, wenn die Geländemodellierung dies zwingend erfordert.

(§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

B. Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

1. Stellplätze, Carports und Garagen sind ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
2. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen, die der Energieversorgung dienen, zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO)

C. Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Dem Plangebiet werden gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung von ITAB GmbH, Schüruferstr. 309 a ,44387 Dortmund, April 2012, Lärmpegelbereiche zugeordnet. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche sind dem Lärmgutachten (Anlagen 6-1 und 6-2) zu entnehmen, welches als Anlage der Begründung beigelegt ist.

Die Umfassungsbauteile (Außenwände, Fenster, Dachflächen) müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die nachfolgend aufgeführten Luftschalldämmmaße $R'_{w,res}$ nach Tabelle 8 der DIN 4109 einhalten. (Korrekturen nach Tabelle 9 sind zu beachten):

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume $R'_{w,res}$ dB	Bürräume $R'_{w,res}$ dB
I	bis 55	30	30
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

$R'_{w,res}$ = bewertetes Bauschalldämmmaß nach DIN ISO 140 des gesamten Außenbauteils (Wand + Fenster + Rollladenkasten + Lüftung u. dgl.)

In den Lärmpegelbereichen IV und V sind für die besonders ruhebedürftigen Schlaf-
räume und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine
Luftwechselrate von 20 m³/h pro Person unter Beibehaltung des erforderlichen
bewerteten Schalldämmmaßes garantieren.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen
Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen
nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen.

Die DIN 4109 kann bei der Stadt Oberhausen, Dezernat 5, Bereich 5-1 –Stadtplanung-,
Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009 während der
Dienststunden eingesehen werden.

Hinweis:

*Ein Nachweis der ausreichenden Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist im
bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren vorzulegen.*

D. Erhaltungs- und Pflanzmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1. Im Bebauungsplan sind die durch entsprechende Signatur gekennzeichneten Gehölze
dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
2. Als Ersatz für 34 entfallende Bäume sind innerhalb der WA-Gebiete 45 Laubbäume zu
pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nach der jeweils gültigen Baumschutz-
satzung wieder zu ersetzen. Müssen darüber hinaus weitere Bäume beseitigt werden,
sind sie ebenfalls nach der jeweils gültigen Baumschutzsatzung zu ersetzen. Eine
Auswahlliste über die zulässigen anzupflanzenden Bäume ist als Anlage der Be-
gründung beigefügt.
3. Dachflächen von neu zu errichtenden Garagen und Carports sind mindestens zu 80 %
mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu
erhalten.
4. Die in den textlichen Festsetzungen D 2 + 3 aufgeführten Anpflanzungsmaßnahmen
sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Nach der Pflanzung ist eine
mindestens dreijährige Anwuchspflege zu gewährleisten. Innerhalb dieser Zeit abge-
storbene Exemplare sind nachzupflanzen.

E. Gestalterische Maßnahmen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 BauO NRW)

1. Dächer

Im WA1-Gebiet sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 45° und 55°
zulässig.

Im WA2-Gebiet sind nur Flachdächer zulässig.

Solare Warmwasser- und Photovoltaikanlagen sind ausschließlich auf den Dachflächen
zulässig.

2. Fassaden

Als Außenwandbekleidung ist als Hauptfassadenmaterial Klinkerstein vorgeschrieben.

3. Abgrabungen

Abgrabungen sind nicht zulässig.

F. Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 51 a Landeswassergesetz)

Das auf den neu zu errichtenden Stellplätzen, privaten Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellplätzen sowie privaten Fußwegen anfallende Niederschlagswasser ist ortsnah innerhalb des Plangebietes zu versickern (z.B. über versickerungsfähige Ober- und Unterbaumaterialien in Kombination mit Mulden-Rigolensystemen).

Kennzeichnungen

(§ 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-IIB2-2796 Nr. 1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 08.10.1963). Bauherren werden gebeten Kontakt mit der Ruhrkohle AG in Herne aufzunehmen.

Hinweise

1. Zur Sicherung aller im Plangebiet als erhaltenswert festgesetzten Gehölze sind geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18920 und 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.
2. Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Untere Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Augustusring 3 + 5 in 46509 Xanten unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
3. In einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG)
 - a) dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dergleichen gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
 - b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.

- c) bedürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch die Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungstreifen der Anschlussstellen und die Anschlussstellen selbst.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. 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 (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

der Planzeichenverordnung (PlanzVO) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),

des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) i.d.F. vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585),

des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1981 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert durch Artikel 15a des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),

§ 86 Landesbauordnung BauO NRW vom 01.03.2000 (GV NRW 2000 S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV.NRW S. 729)

Landeswassergesetz NRW (LWG) vom 25.06.1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.03.2010 (GV.NRW S. 185).

Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG) vom 11.03.1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV.NRW S. 274).