

Bebauungsplan Nr. 603

(gemäß § 13a BauGB – beschleunigtes Verfahren)



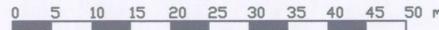
Arenastraße

1. AUSFERTIGUNG

Stadtgemeinde Oberhausen

Gemarkung Oberhausen

Maßstab 1:500



Am 08.09.2008 hat der Rat der Stadt gemäß § 2(1) i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches beschlossen diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Oberhausen, 21.05.2012

Der Oberbürgermeister
I.V.



Dieser Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3(2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 30.7.12 bis 31.8.12 öffentlich ausliegen.
Oberhausen, 08.09.2012

Der Oberbürgermeister
I.V.



Angefertigt:
Oberhausen, 21.05.2012



Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10(1) des Baugesetzbuches durch den Rat der Stadt am 19.11.12 als Satzungsbeschluss beschlossen worden.*
Oberhausen, 26.11.2012



* einschließlich der violett eingetragenen Änderungen, die aufgrund von Anregungen während der Offenlage erfolgt sind.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Oberhausen, 21.05.2012



Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 19.11.12 gemäß § 10(3) des Baugesetzbuches mit dem Hinweis, dass der vorstehende Bebauungsplan ab dem 17.12.12 im Dezernat 5, Bereich 1-Stadtplanung, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer Nr. A 004, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden.
Oberhausen, 17.12.2012



Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des gegenwärtigen örtlichen Zustands werden bescheinigt.
Oberhausen, 21.05.2012

Oberhausen, 21.05.2012



Die Offenlegung dieses Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 3(2) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt am 25.6.12 beschlossen.
Oberhausen, 29.6.2012



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN zum Bebauungsplan Nr. 603

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Gewerbegebiet sind zulässig:
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 BauNVO)

Ausnahmsweise zulässig sind:

Gewerbebetriebe aller Art (§ 8 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
sofern die Verträglichkeit in Bezug auf Lärmmissionen und -emissionen mit den angrenzenden Nutzungen gewährleistet ist und ein funktionsfähiges Konzept zur Abwicklung des zu- und abfließenden Verkehrs sowie des ruhenden Verkehrs vorgelegt wird.
Schank- und Speisewirtschaften (§ 8 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 5 u. Abs. 9 BauNVO)
sofern sie dem Hauptbetrieb untergeordnet und in betrieblichem Zusammenhang errichtet sind.

Unzulässig sind:

Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art (§ 8 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
Schank- und Speisewirtschaften (§ 8 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
Tankstellen (§ 8 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
Betriebswohnungen (§ 8 Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)
Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen (§ 8 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mindestens 12 mittelkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen vor Oberflächenverdichtungen zu schützen und mit bodendeckenden Gehölzen bzw. Stauden zu bepflanzen. Die Bäume und die Baumscheiben sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die Dachflächen der baulichen Anlagen sind zu mindestens 80 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.
In den mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Flächen sind die bestehenden Bäume und sonstigen Bepflanzungen fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Einwirkungen aus Bodenbelastungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Absatz 5 Nr. 3 BauGB)

Über vorhandener, alter Anschüttung ist für folgende Bereiche eine Überdeckung aus ausschließlich natürlichen Böden, die die Vorsorgeanforderungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung erfüllen in den angegebenen Mindestschichtstärken aufzubringen und dauerhaft zu erhalten:

- Im Bereich von Grünflächen und sonstigen unbefestigten bzw. nicht überbauten Flächen in einer Mindestschichtstärke von 0,35 m.
- Im Bereich von Zier- und Nutzgärten in einer Mindestschichtstärke von 0,60 m mit Einbringung einer darunterliegenden Grabesperre.
- In Spielbereichen in einer Mindestschichtstärke von 0,35 m mit Einbringung einer darunterliegenden Grabesperre. Die Sohlen von Sandspielbereichen sind so zu befestigen, dass spielende Kinder sie mit den üblichen Spielwerkzeugen auch absichtlich nicht durchdringen können.

Hinweis: Grabesperrern sollen für den Grundstücksnutzer bei Erarbeiten eine Signalwirkung haben. Sie müssen so beschaffen sein, dass sie mit üblichen Handwerkzeugen für Grabarbeiten (Spaten, Schaufel usw.) nicht unabsichtlich durchdringbar sind und tiefere Grabarbeiten auch bei Absicht erheblich erschweren.

Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An allen Gebäudewänden von Büro-, Konferenz- und Vortragsräumen sind nach den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" sowie der VDI-Richtlinie 2719 Schallschutzmaßnahmen der Klasse III vorzusehen.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein ausreichender Schallschutz durch andere Maßnahmen nachgewiesen wird.

Die DIN 4109 kann bei der Stadt Oberhausen, Dezernat 5, Bereich 5-1-Stadtplanung, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 004 während der Dienststunden eingesehen werden.

Kennzeichnungen

1. Bergbau gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13. August 1980. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind gegebenenfalls erforderlich (Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des untertägigen Bergbaus gemäß Runderlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10. September 1963 – II B 2-2796 Nr. 1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 08. Oktober 1963).

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches – BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung – BauNVO)

GE Gewerbegebiete (überbaubare Fläche) (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

GRZ 0,8 Geschossflächenzahl

GFZ 2,4 Geschossflächenzahl

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

ohne Ein- Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

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)

FD Flachdach (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)

Zeichenerklärung

Bestandsangaben:

- Flurstücksgrenze
- Wohn- und öffentliches Gebäude mit Geschosszahl
- Geschosszahl
- sonstiges Gebäude
- vermarkter Grenzpunkt
- unvermarkter Grenzpunkt
- 236 Flurstücksnummer
- Fahrbahnbegrenzung, Nutzungsgrenze
- Böschung
- Baum (allgemein)
- Kanaldeckel
- Zaun
- Hecke
- Mauer
- Wasserleitung RWW VW 150 GGG

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, Seite 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132) in der zurzeit geltenden Fassung.

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (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) in der zurzeit geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung – (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW, 2000 S.256) in der zurzeit geltenden Fassung.

