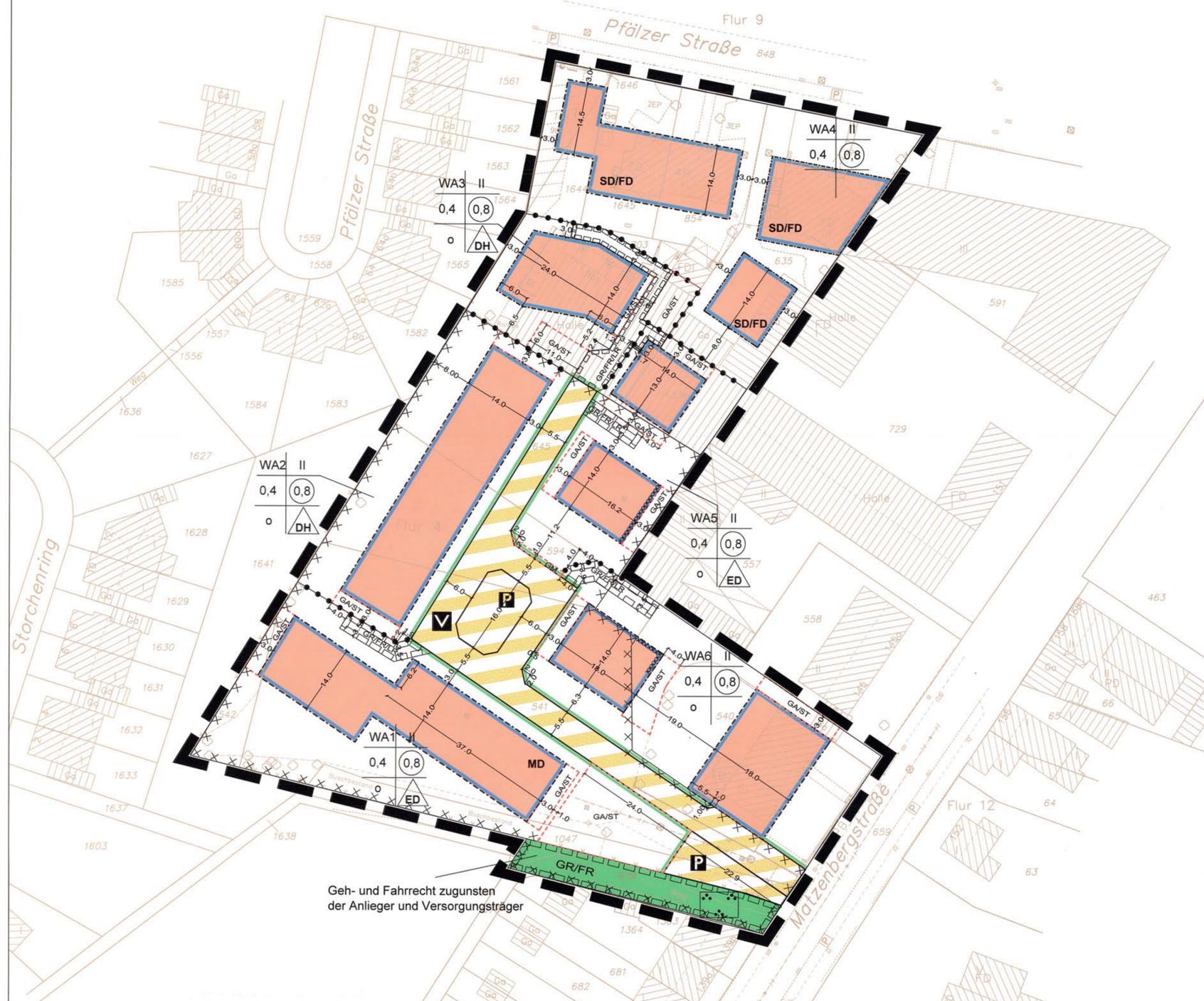


I. Planzeichnung



Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger

Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109, Tab. 8.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumart
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä. Erf. R _a von des Außenbauteiles in dB
I	bis 55	Büroräume u.ä.
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	30
IV	66 bis 70	35
V	71 bis 75	40
VI	76 bis 80	45
VII	> 80	50

1 An Außenbauteil von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
2 Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Bestandsangaben

	Gebäude		Straßensenkasten		Baum
	Zahl der Vollgeschosse		Wasserschieber		Laterne
	Flachdach		Gasschieber		Einstellplatz/ Parkplatz
	Flurstücksgrenze		Hydrant Unterflur		Mauer
	Flurstücksnummer				
	Kanaldeckel				

M 1:500

Der Rat der Stadt Oberhausen hat am 12.07.2010 die Aufstellung dieses Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 beschlossen.

Für den Planentwurf
 atelier stadt & haus
 Essen, den 15.10.2012
 Stadtplaner

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des gegenwärtigen, örtlichen Zustandes sowie die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.
 Oberhausen, den 15.10.2012
 O.b.v.I.

Die Offenlegung dieses Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 23.09.2004 vom Rat der Stadt am 19.11.2012 beschlossen.
 Oberhausen, den 20.11.2012
 Beigeordneter

Dieser Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 23.09.2004 in der Zeit vom 2.11.13 bis 4.2.13 öffentlich ausgestellt.
 Oberhausen, den 5.2.13
 Bereichsleiter Stadtplanung

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 23.09.2004 durch den Rat der Stadt am 10.06.2013 als Satzung beschlossen worden.
 Oberhausen, den 11.06.2013
 Der Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 10.06.2013 ist am 13.7.13 gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 23.09.2004 mit dem Hinweis, dass der vorliegende Bebauungsplan ab dem 15.7.13 im Technischen Rathaus, Dezernat 5, Bereich Stadtplanung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Oberhausen, den 16.07.2013
 Der Oberbürgermeister

Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. 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 Bauzonierungsverordnung i. d. F. vom 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 (BauONV), § 42 Straßenverkehrsordnung (StVO), Landeswassergesetz NW (LVGW) vom 25.06.1995, Gemeindeordnung NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW, S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. September 2012 (GV. NRW, S. 436).

II. Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung**

1.1 In den nach § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (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 den nach § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (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, Gartenbetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.3 Für Terrassenüberdachungen und Wintergärten dürfen die Baugrenzen zu den Gartenflächen um bis zu 3,0 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

1.4 In dem WA 3 kann die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für die Mittelhausgrundstücke ausnahmsweise bis 0,5 überschritten werden.
- Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten**

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 - 3 + 5 sind pro Hausinheit maximal zwei Wohneinheiten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- Stellplätze und Garagen**

In den Allgemeinen Wohngebieten sind mit Ausnahme des WA 4 gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

4.1 Die Vorgärten und die Vorgartenflächen dürfen mit Ausnahme von Gartenwegen, Stellplatzzufahrten, Müllabfuhrplätzen und Sitzplatzbereichen nicht großflächig versiegelt bzw. als Abstell- oder Lagerplatz hergerichtet werden und sind gärtnerisch zu gestalten (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 BauO NRW).

4.2 Stellplätze und die privaten Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellplätzen sind mit versickerungsfähigem Ober- oder Unterbaumaterial (z. B. Rasengitterstein, Schotterterrassen, Fugenpflaster) zu versehen (§ 51a LWG i. V. m. § 9 Abs. Nr. 20 BauGB).

4.3 Flachdächer von Garagen und Carports sowie von eingeschossigen Anbauten und Nebenanlagen mit einer Dachfläche von mindestens 12 qm sind zu mindestens 80% mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).

4.4 Für je sechs Park- oder Stellplätze ist ein großkröniger, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen. Zum Schutz der Bäume sind mindestens 2 m breite und mindestens 6 qm große Baumscheiben mit einem Volumen an durchwurzelbarem Boden von mind. 12 m³ anzulegen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen wie z. B. die Bepflanzung mit bodendeckendem Kleingehölz oder Stauden vor Oberflächenverdichtung zu schützen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).
- Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

5.1 An den in der Planzeichnung des Bebauungsplanes mit xxx markierten Seiten der überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Fassade zu öffnende Fenster von Aufenthaltsräumen im 2. Obergeschoss ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

5.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Schlaf- und Kinderzimmer mit zusätzlichen schalldämmten Lüftungseinrichtungen (z. B. Lüftungseinrichtung in der Fassade oder Zwangsbelüftung) zu versehen. Die Lüftungseinrichtungen dürfen das Bauschalldämm-Maß der Fassade von mind. 35 dB im geöffneten Zustand nicht verschlechtern (siehe Tab. Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109, Tab. 8) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- Gestaltung**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 BauO NRW werden für die Allgemeinen Wohngebiete 1 - 3 + 5 die folgenden gestalterischen Regelungen festgesetzt:

6.1 Doppelhäuser / Hausgruppen
 Aneinander gebaute Doppelhaushälften bzw. Hausgruppen sind mit der gleichen Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung zu gestalten. Die Dachfarbe und der Dachüberstand sind identisch auszubilden.

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

6.3 Dachformen
 Für die Hauptbaukörper sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis max. 45° zulässig. Im WA 1 sind nur Mansarddächer, im WA 4 nur Satteldächer und Flachdächer zulässig. Eingeschossige Anbauten, Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.

6.4 Dachgauben
 Der Anteil von Dachgauben und -einschnitten darf in der Summe der Breite auf einer Dachseite höchstens 50% der Gebäudebreite dieser Dachseite betragen.

6.5 Standplätze für Müllbehälter
 Standplätze von Abfallbehältern sind so zu gestalten, dass sie durch eine dreiseitige Umgrenzung von der öffentlichen und privaten Straßenverkehrsfläche her nicht eingesehen werden können. Hiervon ausgenommen ist der Gemeinschaftsmüllstandort.

6.6 Einfriedungen
 Einfriedungen, die an eine öffentliche oder private Verkehrsfläche angrenzen, sind nur als Hecken zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen sind auch Zäune und offene Geländer bis zu 1,20 m Höhe an der von der Verkehrsfläche abgewandten Seite zulässig.

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.

III. Kennzeichnungen

- 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 Rundbrief 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.
- Altlasten**

Im Plangebiet ist die ehemalige Speditionfläche (siehe Planzeichnung) gemäß § 9 (5) Nr. 3 als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Erläuterung:
 Das Bebauungsplangebiet überschneidet sich mit dem ehemaligen Standort einer Gefahrgutspedition. Das künstliche Anschüttungsmaterial ist aus den Bereichen der Hausgärten und sonstigen Grünflächen zu entfernen und soweit wie möglich unter versiegelten oder überbauten Flächen im Plangebiet selbst zu verwerten. Die Anschüttungen bestehen aus einem Gemisch aus Sand, Schotter, Schlacke und Bauschutt und können Schadstoffbelastungen mit Schwermetallen und organischen Parametern aufweisen.

STADT OBERHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 648 "MATZENBERGSTRASSE"

IV. Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung **AUSFERTIGUNG**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (überbaubare Grundstücksfläche)

Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 10 bis 20 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 (0,8) Geschossflächenzahl (GFZ)

Zahl der Vollgeschosse
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise
 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 DH nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
 Baugrenze

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Straßenbegrenzungslinie

Zweckbestimmung:
 V Verkehrsberuhigter Bereich
 P öffentliche Parkfläche

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

Öffentliche Grünfläche
 Zweckbestimmung: Parkanlage

Sonstige Planzeichen
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen u. Gemeinschaftsanlagen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:
 GA/ST Garagen / Stellplätze
 GM Gemeinschaftsmüllstandort gesichert durch Gehrecht zugunsten der Anlieger

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GR Gehrecht zugunsten der Anlieger
 FR Fahrrecht zugunsten der Anlieger
 LR Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
 (Abweichungen siehe Planzeichnung)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 (§ 9 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Gestalterische Festsetzungen
 (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

SD / MD / FD Sattel-/Mansard-/Flachdach

Sonstige Darstellungen
 Abgrenzung von Verkehrsflächen unterschiedlicher Nutzung

IV. Hinweise

- Bodenkenntlichmachung**

Auf die Verpflichtung bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG NW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Bauherren auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Oberhausen (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Xanten hingewiesen werden.
- Kampfmittelründe**

Sollte bei Veränderungen der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelründe aufkommen, sind die vorgesehenen Bauverfahren mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig auszuschließen ist. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfestigungen hin oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. die Polizei zu verständigen.
- Grund- und Stauwasser**

Bei zu unterkellerten 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. Beeinträchtigungen der Grundwasserbeschaffenheit sind auf Grund der früheren Nutzung des Plangebietes und benachbarter Flächen mit Bodenbelastungsverdacht nicht ausgeschlossen. Vor einer Nutzung des Grundwassers sollte deshalb eine Prüfung der Grundwasserbeschaffenheit in Abhängigkeit von der beabsichtigten Nutzungserfolge.
- Erdarbeiten**

Sämtliche Erdarbeiten im Zuge der Neubaumaßnahmen sind fachgutachterlich überwachen zu lassen. Über die Begleitarbeiten ist eine Dokumentation mit allen Befunden und Beurteilungen anzufertigen und der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen vorzulegen. Die Dokumentation hat insbesondere den Verbleib von ausgebauten Anschüttungsmaterialien und den Eignungsnachweis für einzubauendes Bodenmaterial zur Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten in Garten- und Grünflächen mit qualitativen und quantitativen Angaben zu enthalten.