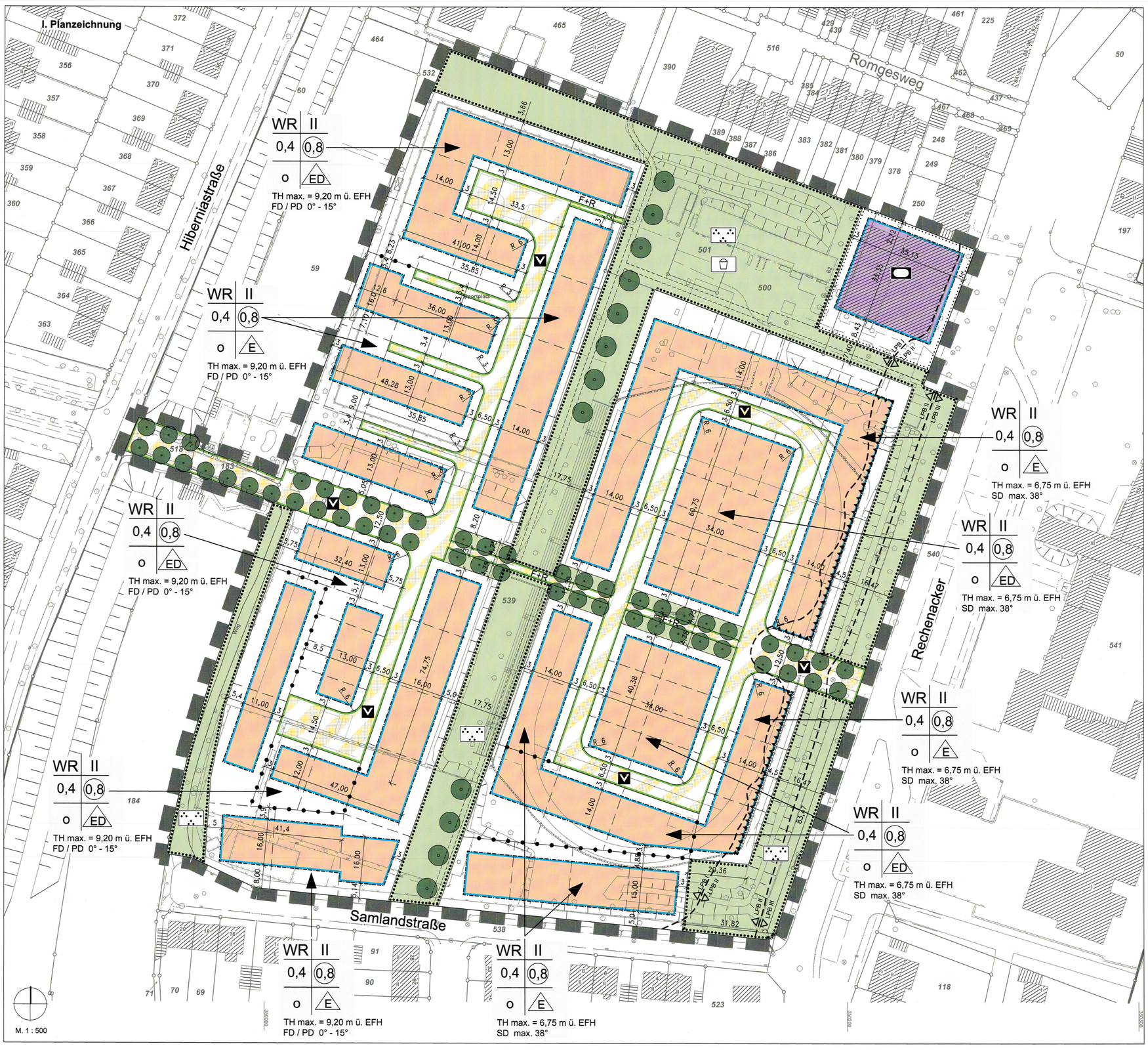
I. Planzeichnung



II. Textliche Festsetzungen

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

1.1 Maximale Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
In den Reinen Wohngebieten werden maximale Traufhöhen über Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Als Traufe wird die Schnittkante des Mauerwerks mit der äußeren Dachhaut bezeichnet. Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) darf max. 0,30 m über der mittleren Höhe der vor dem Gebäude liegenden Straßenoberkante im Endausbau liegen. Gem. § 9 Abs. 3 BauGB gilt als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen somit die Höhenlage der Straßenoberkante im Endausbau (+ max. 0,30 m).

1.2 Überschreitung der Baugrenzen
In den Reinen Wohngebieten dürfen für Terrassenüberdachungen und Wintergärten die Baugrenzen zu den Gartenflächen um bis zu 3,0 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

2. Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Reinen Wohngebieten sind pro Einzelhaus zwei Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
In den Reinen Wohngebieten müssen Längsseiten von Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze einen Abstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu Grünflächen einhalten. Diese Abstandsflächen sind mit Gehölzen zu begrünen.
Auf der Zufahrtseite ist ein Mindestabstand von 5,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche einzuhalten. Die Zufahrten zu Garagen und Carports dürfen als Stellplatz genutzt werden.
Stellplätze und Garagen zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Grundstücksfläche (Vorgarten) sind nicht zulässig.

3.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
In den Reinen Wohngebieten sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn deren umbauter Raum in Abhängigkeit von der Bauweise nachfolgende Maße nicht überschreitet:
- Einzelhaus: 20,0 m³
- Doppelhaushälfte: 15,0 m³

Bei der Errichtung von Nebenanlagen ist ein Abstand von jeweils 1,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten, der zu begrünen ist.
Es ist nur eine bauliche Nebenanlage (Garten- /Gerätehaus) pro Grundstück zulässig.
Freistehende Nebenanlagen zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Grundstücksfläche (Vorgarten) sind nicht zulässig.

4. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passive Schallschutzmaßnahmen
An allen Gebäudefronten innerhalb des Lärmpegelbereichs (LPB) II sind passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm durch den Straßenverkehr des Rechenackers zu treffen. An Fassaden von Gebäuden, die zum dauernden Aufenthalt geeignet sind, sind die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) derart auszuführen, dass sie ein resultierendes Schalldämmmaß von 30 dB aufweisen. Die maßgeblichen Normen DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" (Ausg. Nov. 1989) i. V. m. der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen" (Ausg. Aug. 1987) können bei der Stadt Oberhausen eingesehen werden.

Tabelle 8 der DIN 4109 – Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (gültig für ein Verhältnis $S_{Grund}/S_G = 0,8$)

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä. erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	Büroräume [1] u.ä.
1	I	bis 55	35	30	
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	[2]	50	45
7	VII	> 80	[2]	[2]	50

[1] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der sondierende Aufenthalt aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel bildet, werden keine Anforderungen gestellt.
[2] Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

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

5.1 Minderungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 51a LWG)
In den Reinen Wohngebieten sind Stellplätze und private Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellplätzen mit versickerungsfähigem Ober- oder Unterbaumaterial (z. B. Rasengitterstein, Schotterrasen, Fugenpflaster) zu versehen.

5.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Für alle Anpflanzungen im öffentlichen Raum sind standortgerechte Laubbäume bzw. standortgerechte Laubgehölze mit folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden: Bäume: Hochstamm min. 3x verpflanzt, StU 18-20 cm für Bäume im öffentlichen Raum, für übrigen Flächen: StU 12-14 cm bzw. StU 8-10 cm (Obstgehölze); Sträucher: min. 2x verpflanzt, 60-100 cm. Sämtliche Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Arten der im Umweltbericht abgedruckten Pflanzliste zu verwenden.

5.2.1 Alleepflanzung entlang der Ost-West-Erschließung
Entlang der Ost-West-Erschließung zwischen Hiberniastraße und Rechenacker sind innerhalb der Straßenverkehrsfläche und der öffentlichen Grünfläche insgesamt 52 Bäume anzupflanzen. Es sind klein- und mittelkronige hochstämmige Laubbäume zu verwenden. Zum Schutz der Bäume sind mindestens 2,0 m breite und mindestens 6,0 m² große Baumscheiben mit einem Volumen an durchwurzelbarem Boden von mind. 12,0 m³ anzulegen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen wie z.B. die Bepflanzung mit bodendeckendem Kleingehölz oder Stauden vor Oberflächenverdichtung zu schützen.

5.2.2 Begrünung des Nord-Süd-Grünzuges
Im Bereich des als öffentliche Grünfläche festgesetzten Nord-Süd-Grünzuges sind insgesamt 12 großkronige hochstämmige Laubbäume anzupflanzen. Zum Schutz der Bäume sind mindestens 2,0 m breite und mindestens 6,0 m² große Baumscheiben mit einem Volumen an durchwurzelbarem Boden von mind. 12,0 m³ anzulegen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen wie z.B. die Bepflanzung mit bodendeckendem Kleingehölz oder Stauden vor Oberflächenverdichtung zu schützen.
Die vorhandenen Rasenflächen sind entsprechend zu ergänzen.

5.2.3 Extensive Dachbegrünung
Dachflächen von Garagen und Carports sowie von Nebenanlagen mit einer Dachneigung < 5° und einer Dachfläche von mindestens 12,0 m² sind in den Reinen Wohngebieten zu mindestens 80 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

5.3 Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind die prägenden Baumreihen, Gehölze sowie die Rasenflächen zu erhalten.

6. Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nrn. 1, 4 und 5 BauO NRW werden für die Reinen Wohngebiete die folgenden gestalterischen Regelungen festgesetzt:

6.1 Doppelhäuser
Die Fassaden und Dacheindeckungen von Doppelhäusern sind in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen. Die Doppelhaushälften sind mit gleicher First-, Trauf- und Sockelhöhe sowie gleicher Dachneigung und gleichen Dachüberständen zu errichten. Doppelhäuser sind auf einer gemeinsamen vorderen Baufluchtzu errichten.

6.2 Dachüberstand
Der Dachüberstand der Traufseiten darf max. 0,50 m, gemessen von der Traufe bis einschließlich Dachrinne betragen.
Der Dachüberstand der Giebelseiten darf max. 0,30 m, gemessen von der Außenfassade bis einschließlich Ortgang betragen.

6.3 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben oder Zwerchgiebeln zulässig.
Dabei darf die Summe der Breite der Dachaufbauten bei Einfamilienhäusern die Hälfte und bei Doppelhäusern ein Drittel der jeweiligen Haupttraufe nicht überschreiten.
Bei Pultdächern sind Dachaufbauten unzulässig.

6.4 Einfriedungen
Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den öffentlichen Grünflächen sind nur als geschnittene Laubhecken zulässig. Angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen darf die Höhe der Hecke 1,00 m und angrenzend an öffentliche Grünflächen 1,80 m nicht überschreiten.
Zäune in einer Höhe von max. 0,80 m (zum Straßenraum) bzw. 1,60 m (zur öffentlichen Grünfläche) sind nur auf der Innenseite der zu pflanzenden Hecken zulässig. Zaun und Hecke müssen 0,5 m Abstand zu den öffentlichen Flächen einhalten.
Geschlossene Einfriedungen zum Zweck des Sichtschutzes (wie z.B. Mauern oder Zäune) im Terrassenbereich sind bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Tiefe von maximal 4,00 m, gemessen von der hinteren Gebäudekante, zulässig.

6.5 Gärten
Der nicht überbaute Flächenanteil der Grundstücke (Wohngärten / Vorgärten) ist mit Ausnahme von Gartenwegen, Stellplatzzufahrten und Sitzplatzbereichen unversiegelt zu halten und gärtnerisch zu gestalten. Eine Nutzung als Abstell- oder Lagerplatz ist unzulässig.

6.6 Müllbehälter
Sämtliche außerhalb des Gebäudes aufgestellten Abfallbehälter sind durch Heckenpflanzungen oder eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen.

III. Kennzeichnungen

1. Bergbau
Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesbergegesetz 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.

2. Altablagerungen
Im Planbereich befinden sich mehrere Altablagerungsflächen. Das künstliche Anschüttungsmaterial besteht aus einem Gemisch aus Sand, Bauschutt, Asche, Kohle, sowie Glas, Asphalt und Schlacke und kann Schadstoffbelastungen mit Schwermetallen und organischen Parametern aufweisen. Alle Hausgarten- und Grünflächen sind zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht mit Bodenmaterial, das die Vorsorgeanforderungen der Bundes- Bodenschutz und Altlastenverordnung erfüllt, über einer zuvor einzubauenden Grabeseerre abzudecken. Die erforderliche Abdeckmächtigkeit beträgt in Hausgärten mindestens 0,60 m und in öffentlichen oder privaten Grünflächen 0,35 m.

IV. Hinweise

1. Bodendenkmäler
Auf die Meldepflicht bei Antreffen von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG NW wird hingewiesen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen derzeit nicht vor, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die bauausführenden Firmen auf ihre Meldepflicht bei der Stadt Oberhausen (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Xanten hingewiesen werden. Bodendenkmäler und Entdeckungsstelle sind zunächst unverändert zu erhalten und die Weisungen der Unteren Denkmalbehörde für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

2. Kampfmittelfunde
Sollte bei Veränderungen der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelfunde aufkommen, sind die vorgesehenen Bauarbeiten 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. Überwachung von Erdarbeiten
Sämtliche Erdarbeiten im Zuge von Baumaßnahmen sind fachgutachterlich überwachen zu lassen. Über die Begleitarbeiten ist eine Dokumentation mit allen Befunden und Beurteilungen anzufertigen und auf Verlangen der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen vorzulegen. Die Dokumentation hat den Verbleib von ausgebauten Anschüttungsmaterialien und insbesondere den Eignungsnachweis für einzubauendes Bodenmaterial zur Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten in Garten- und Grünflächen mit qualitativen und quantitativen Angaben zu enthalten (siehe § 12 Abs. 3 BBodSchV und DIN 19731, Nr. 5.1 und Nr. 5.2).

Stadt Oberhausen

Bebauungsplan Nr. 655
"Rechenacker/Samlandstraße"

Flur: 7, Gemarkung: Alstaden **M. 1 : 500**

V. Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- WR – Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO (überbaubare Grundstücksfläche)
- 0,4 – Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO
- (0,8) – Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO
- II – Zahl der Vollgeschosse
- TH max. = 6,75 m ü. EFH – Traufhöhe als Höchstmaß über Erdgeschossfertigfußbodenhöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- o – offene Bauweise
- E – nur Einzelhäuser zulässig
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- Verkehrsberuhigter Bereich
- F + R – Fuß- und Radweg

Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- Spielplatz

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 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- LPB II – Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB)

Baugestalterische Festsetzungen
§ 9 Abs. 4 I.V.m. § 86 BauO NRW

- PD – Pultdach
- FD – Flachdach
- SD – Satteldach
- 0° - 15° – zulässige Dachneigung

Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter

- 12,00 – Bemaßung von Abständen
- geplanter Baum (Standort nur hinweislich)
- vorgeschlagene Grundstücksteilung (informeller Eintrag)
- gepl. Wegeverbindung (informeller Eintrag)
- gepl. Abriss von Gebäuden

Bestandsangaben

- Gebäude
- 500 – Flurstücksgrenzen und -nummern
- Baumbestand
- Einstiegsschacht Kanal
- Straßensenkkasten
- Zaun
- Mauer

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. S. 1509),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132),

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW S. 729),

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.09.2012 (GV. NRW. S. 436),

Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. S. 1509).

Für den Planentwurf

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Stadtbau- + Architektur
e-Mail: info@planquadrat-dortmund.de
Tel. 0231/55 71 14-0 • Fax 0231/55 71 14-99
Gutenbergstraße 34 • 44139 Dortmund

Dortmund, den 01.10.2012

i.A. M. Turner
Stadtplaner

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

Oberhausen, den 01.10.2012

stellv. Bereichsleiter Geodaten, Vermessung und Kataster

Die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Oberhausen, den 01.10.2012

Bereichsleiter Stadtplanung

Am 15.11.2010 hat der Rat der Stadt gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Oberhausen, den 16.11.2010

Der Oberbürgermeister
I.A.
Beigeordneter

Die Offenlegung dieses Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 23.09.2004 vom Rat der Stadt am 11.12.12 beschlossen.

Oberhausen, den 18.12.12

Der Oberbürgermeister
I.A.
Beigeordneter

Dieser Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 23.09.2004 in der Zeit vom 21.01.13 bis 22.02.13 öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, den 5.2.13

Der Oberbürgermeister
I.A.
Bereichsleiter Stadtplanung

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 23.09.2004 durch den Rat der Stadt am 29.04.13 als Satzung beschlossen worden, einschließlich der violett eingetragenen Änderungen, die auf Grund von Anregungen während der Offenlage erfolgt sind.

Oberhausen, den 30.04.13

Der Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 29.04.13 ist am 03.06.13 gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 23.09.2004 mit dem Hinweis, dass der vorstehende Bebauungsplan ab dem 03.06.13 im Technischen Rathaus Sterkrade, Dezernat 5, Bereich Stadtplanung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Oberhausen, den 03.06.13

Der Oberbürgermeister