Bebauungsplan Nr. 649

- Wilmsstraße -

STADTGEMEINDE OBERHAUSEN

Gemarkung Oberhausen

Maßstab 1:500

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 m

HINWEISE

1. Kampfmittel

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 eventuell erforderlicher 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 Bohrlöcher 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 Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und die o. g. Ordnungsbehörde und / oder der Kampfmittel-Kampfmittelbeseitigungsdienst (Tel: 0211/475 0) ist zu verständigen.

2. Bodendenkmal

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. Erschütterungen (§ 18 Bauordnung NRW)

Entlang vorhandener Gleisanlagen ist mit dem Auftreten von Erschütterungen zu rechnen. Eine Prüfung des Erschütterungsschutzes von besonders erschütterungs-empfindlichen Nutzungen innerhalb des gesamten Plangebietes wird empfohlen. Auf die Anforderungen nach § 18 Bauordnung NRW wird aufmerksam gemacht.

4. Umgang mit Böden (§§ 9 und 12 der BBodSchV)

Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterialien und der Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten sind die DIN 19731, die DIN 18915 und die materiellen Anforderungen der §§ 9 und 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten.

Kennzeichnungen

Bergbau (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Bauwillige sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 ff BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

Erschütterungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Die zu bebauenden Flächen, nördlich der Güterbahnstrecke sind im gesamten Plangebiet von der Gleisanlage durch Erschütterungen beeinträchtigt. Es wird empfohlen, bei Errichtung baulicher Anlagen gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen (Gebäudeoptimierung, z.B. Gebäudeisolierung mit niedriger Abstimmungsfrequenz) vorzusehen.

Bodenbelastung (§9 Abs. 5 Nr.3 BauGB)

Im Plangebiet ist die Kfz.-Betriebsfläche an der Wilmsstraße 39 (siehe Anlage) gemäß § 9 (5) Nr. 3 als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gekennzeichnet.
Erläuterung:
Die Fläche wird seit 1968 bis heute als Kfz.-Reparaturbetrieb genutzt. Sofern eine deutlich sensiblere Nutzung wie z. B. Wohnen, Garten, Kinderspielfläche erfolgen soll, sind die vorhandenen Betriebsanlagen unter fachgutachterlicher Begleitung vollständig zurückzubauen und, sofern sich Verdachtsmomente ergeben, ergänzende Untersuchungen auf Schadstoffbelastungen und ggf. deren Sanierung erforderlich.

Zeichenerklärung

Bestandsangaben:

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Wohn- und öffentliches Gebäude mit Geschosszahl
- II Geschosszahl
- sonstiges Gebäude
- vermarkter Grenzpunkt
- unvermarkter Grenzpunkt
- 236 Flurstücksnummer
- Fahrbahnbegrenzung, Nutzungsgrenze
- Böschung
- Baum (allgemein)
- Kanaldeckel
- (P) öffentliche Parkfläche
- Zaun
- Hecke
- Mauer

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches – BauGB
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung –Bau NVO-)

- WA Allgemeine Wohngebiete (überbaubare Fläche) (§ 4 BauNVO)
- MI Mischgebiete (überbaubare Fläche) (§ 6 BauNVO)

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

- GRZ 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- GFZ 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

- Baulinie
- Baugrenze

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)
- Lärmpegelbereich III (siehe textliche Festsetzung C)
- Lärmpegelbereich IV (siehe textliche Festsetzung C)
- Kennzeichnung nach §9 Abs. 5 Nr.3 BauGB

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 17.12.2008 (BGBl. I, S.2586).

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 .

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) (BGBl. I, S.58) in der zurzeit geltenden Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW, 1994 S.666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetztes vom 18.09.12 (GV.NRW.S.436).

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

Am 07.06.2010 hat der Rat der Stadt gemäß § 2(1) des Baugesetzbuches beschlossen diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Oberhausen, 09.06.2010

Der Oberbürgermeister
I.V.

Beigeordneter

Angefertigt:

Oberhausen, 15.11.2012

Beigeordneter Bereichsleiter Stadtplanung

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

Oberhausen, 15.11.2012

stellv. Bereichsleiter Vermessung und Kataster

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Oberhausen, 15.11.2012

Bereichsleiter Stadtplanung

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

Oberhausen,

Der Oberbürgermeister
I.V.

Beigeordneter

Dieser Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3(2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 02.01.13 - 04.02.13 ~~bis~~ öffentlich ausgelegen.

Oberhausen,

Der Oberbürgermeister
I.A.

Bereichsleiter Stadtplanung

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10(1) des Baugesetzbuches durch den Rat der Stadt am 18.03.13 als Satzung beschlossen worden.

Oberhausen, 20.03.13

Der Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 18.03.13 ist am 15.04.13 gemäß § 10(3) des Baugesetzbuches mit dem Hinweis, dass der vorstehende Bebauungsplan ab dem 15.04.13 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, 15.04.13

Der Oberbürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Art der baulichen Nutzung

1. Im gesamten Plangebiet sind die gemäß § 6 BauNVO Nr.2 allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 1 Abs 5 und 9 BauNVO) unzulässig und die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Im gesamten Plangebiet sind Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, (gemäß § 1 Abs 5 und 9 BauNVO) unzulässig.

   Definition zu 2.:

   Zu den ausgeschlossenen gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen im Sinne der Festsetzungen gehören Bordelle, Eros-Center, bordellartige Massagesalons und –clubs, u.ä. Betriebe.

3. In dem Mischgebiet sind die gemäß § 6 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 1 Abs 5, 6 und 9 BauNVO) unzulässig bzw. werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

   Definition zu 3.:

   Zu den ausgeschlossenen Vergnügungsstätten im Sinne der Festsetzungen gehören Automatenspielhallen, Videospielhallen, Computerspielhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Wettbüros, Nachtlokale, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokale, Peepshows, Video-Peepshows, Tanz-Diskotheken, Swinger-Clubs und Sex-Kinos.

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

Die 14 vorhandenen Straßenbäume auf der Wilmsstraße und der Wunderstraße sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

C. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Es ergibt sich entlang der straßenseitigen Baugrenzen an der Wilmsstraße, entlang der rückwärtigen Baugrenze im westlichen Teil der Wunderstraße und im südöstlichen Teil der Wilmsstraße sowie entlang der Bahnlinie der Lärmpegelbereich IV, der in der Planzeichnung gekennzeichnet ist.
Entlang der straßenseitigen Baugrenze an der Katharinenstraße sowie entlang der rückwärtigen Baugrenze an der Katharinenstraße, im östlichen Teil der Wunderstraße und im westlichen und nordöstlichen Teil der Wilmsstraße, ergibt sich der Lärmpegelbereich III, der in der Planzeichnung gekennzeichnet ist.
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gilt, dass in den Lärmpegelbereichen III und IV, für die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen, Übernachtungsräumen und von Büroräumen, die bewerteten Schalldämm- Maße ($R'_{w,res}$)* nach Tabelle 8 in Verbindung mit der Tabelle 9 der DIN 4109 einzuhalten sind.

* $R'_{w,res}$ = bewertetes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN EN ISO 140 des gesamten Außenbauteiles (Wand + Fenster + Rolladenkasten + Lüftung u.dgl.). Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

Für besonders ruhebedürftige Übernachtungsräume oder ähnlich schutzwürdige Räume, die ausschließlich Fenster auf lärmzugewandte Gebäudeseiten (Lärmpegelbereich IV) aufweisen, sind zusätzlich schallgedämmte und motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen notwendig, die bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten. Von den Festsetzungen kann nur abgewichen werden, wenn aufgrund von Abschirmungen ausgeführter Gebäudekörper und in der Wirkung vergleichbarer Bauten und Anlagen nachweislich dauerhaft geringere maßgebliche Außenlärmpegel auftreten.

Die DIN 4109 kann bei der Stadt Oberhausen, Bereich 5-1 -Stadtplanung-, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009, während der Dienststunden eingesehen oder kostenpflichtig beim Beuth Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

Verschiebebahnhof Oberhausen West