

Bebauungsplan Nr. 684



Storchenring

Stadtgemeinde Oberhausen

Gemarkung Sterkrade

Flur 4

Maßstab 1:500

MAUSFERTIGUNG

Am 26.06.2012 hat der Rat der Stadt gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Oberhausen, 14.04.2013

Der Oberbürgermeister
I.V.

Beigeordneter

Angefertigt:
Oberhausen, 17.04.2013

Beigeordneter

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

Oberhausen, 17.04.2013



Stellv. Bereichsleiter Vermessung und Kataster

Bereichsleiter Stadtplanung

Die Offenlegung dieses Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt am 10.06.13 beschlossen.

Oberhausen, 11.06.13



Beigeordneter

Dieser Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 25.06.2013 bis 25.07.2013 öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 30.07.13

Bereichsleiter Stadtplanung

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch den Rat der Stadt am 11.11.13 als Satzung beschlossen worden.

Oberhausen, 11.11.2013



Beigeordneter

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 11.11.2013 ist am 16.11.2013 gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches mit dem Hinweis, dass der vorstehende Bebauungsplan ab dem 16.12.2013 im Rathaus, Bereich 1 - Stadtplanung, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer Nr. A 004, während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oberhausen, 17.12.2013

Beigeordneter

Textliche Festsetzungen

- Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandsflächen, in den Vorgärten und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- Stellplätze und die privaten Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellplätzen sind mit verankerungsfähigem Ober- oder Unterbaumaterial (z.B. Rasengitterstein, Schotterrasen, Fugenpflaster) zu versehen. (§ 51a LWG i. Verb. d. § 9 Abs. Nr. 20 BauGB)
- Alle Wohngärten sind mit Laubbolchweiden heimischer Art einzufrieden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
Für die an den Straßenraum angrenzenden Vorgartenflächen sind als Einfriedung ausschließlich Laubbolchweiden heimischer Art zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- In allen Wohngärten ist je ein heimischer standortgerechter Baum zu pflanzen. Im gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Bereich ein kleinkroniger Laubbau, sonst ein Obstgehölz. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- Die vorhandenen heimischen Laubbäume im Erschließungsraum sind zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- In der Erschließungsstraße sind von Haus Nr. 0 - 36 mind. 17 Bäume der Sorte „Fraxinus angustifolia“ zu pflanzen. Die Bäume sind durch einen Dreieck zu sichern und die Stämme durch einen Anstrich gegen Verdunstung zu schützen. Bei einer Längsausrichtung der Baumscheiben sind zwei Oberhausener Bügel an jeweils einer Stirnseite zu setzen. Bei einer Querausrichtung der Baumscheiben ist jeweils ein Oberhausener Bügel zur Straßenseite hin anzubringen. Die mind. 6 m² großen Baumscheiben sind mit einem Volumen von mind. 12 m³ anzulegen und mit Substrat entsprechend der FFL-Richtlinie aufzufüllen. Die Baumscheiben sind mit Gräsern (Carex-Arten), 10 Stck pro m² zu bepflanzen, als Solitär ist ein Pennisetum dazwischen zu setzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- Innerhalb der Öffentlichen Grünflächen sind als geschlossene Baumreihe rund um die Fläche mindestens 21 Bäume zu pflanzen. Die einzelnen Bäume sind zwischen den Stellplatzbuchten und ansonsten mit einem Pflanzabstand von 6 - 8 m zu pflanzen. Es ist die Sorte „Amelanchier arborea“ Robin Hill“ zu pflanzen. Alle Bäume sind mit einem Dreieck zu sichern. Die zwischen den Stellplätzen angeordneten Bäume sind zur Straße hin mit Oberhausener Bügeln vor dem Überfahren zu schützen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- Alle Bäume im öffentlichen Raum sind mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm x x verpflanzt, aus weitem Stand und mit Drahtballierung zu setzen. Nach der Fertigstellungspflege sind 2 Jahre Entwicklungspflege zu bewirtschaften.

Kennzeichnungen

Bodenbelastungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Im Plangebiet ist gemäß § 9 (5) Nr. 3 die Altablagung F 05.023 als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.
Erläuterung:
Der gekennzeichnete Bereich überschneidet sich mit einer mehrere Meter mächtigen Altablagung, die aus der Verfüllung einer ehemaligen Sand-/ Kiesgrube entstanden ist. Die künstlichen Anstüttungen bestehen aus Bergmaterial, Bauschutt und bereichsweise Hausmüllanteilen, die Belastungen mit Schwermetallen und organischen Parametern aufweisen. Alle Hausgärten- und Grünflächen sind zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht mit Bodenmaterial, das die Vorsorgeanforderungen der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung erfüllt, über einer zuvor einzubauenden Grabesperre abzudecken. Die erforderliche Abdeckmächtigkeit beträgt in Hausgärten mindestens 60 cm und in öffentlichen oder privaten Grünflächen 35 cm. Aufgrund von Methangehalten in der Bodenluft im Südosten des Plangebietes sind für unterirdische Bauwerke, Leitungen und Hausanschlüsse gasdichte Bauausführungen erforderlich.

Bergbau (§ 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 13.08.1980. Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise Sicherungsmaßnahmen erforderlich (Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des untertägigen Bergbaus gemäß Rundlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1963 - IIB-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

Fachgutachterliche Überwachung und Dokumentation

Sämtliche Erdarbeiten im Zuge von Baumaßnahmen sind fachgutachterlich zu überwachen zu lassen. Über die Begleitarbeiten ist eine Dokumentation mit allen Befunden und Beurteilungen anzufertigen und auf Verlangen der Unteren Bodenenschutzbehörde der Stadt Oberhausen vorzulegen. Die Dokumentation hat den Verbleib von abgebauten Anstüttungsmaterialien und insbesondere den Eignungsnachweis für einbaubares Bodenmaterial zur Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten in Gärten- und Grünflächen mit qualitativen und quantitativen Angaben zu enthalten (siehe § 12 Abs. 3 BbodSchV und DIN 19731, Nr. 5.1 und Nr. 5.2).

Standsticherheit

Die geplante Wohnbebauung wird nicht auf normal gewachsenem Boden, sondern auf angeschütteten Materialien errichtet. Da von einer ausreichenden Tragfähigkeit des Untergrundes nicht ausgegangen werden kann, wird eine Baugrunduntersuchung zur Ermittlung geeigneter Gründungsmaßnahmen empfohlen.

Baugenehmigungsverfahren

Zur Berücksichtigung von Bodenbelastungen prüft die Bauverwaltung eingehende Bauvorhaben dahingehend ob, gemäß § 67 Abs. 1 Nr. 3 i.V. mit § 67 Abs. 3 BauO NRW, ein Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben durchzuführen ist. Für den gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Bereich ist dabei in der Regel von der Notwendigkeit des Genehmigungsverfahrens auszugehen, um entsprechende Auflagen parzellenscharf und sachgerecht erteilen zu können. Bei Änderung dieser gesetzlichen Bestimmung werden Maßnahmen ergriffen die gleichermaßen wirksam sind.

Grundwasserernutzung

Aufgrund der Altablagungssituation im Plangebiet wird von einer Grundwasser-ernutzung, z. B. für Bewässerungszwecke des Gartens, abgesehen.

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 eventueller 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 Bohrkerne 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.

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.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)

- WR** 1.1.2. Reine Wohngebiete (überbaubare Fläche) (§ 3 BauNVO)
- WA** 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (überbaubare Fläche) (§ 4 BauNVO)

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

- 3.5. Baugrenze

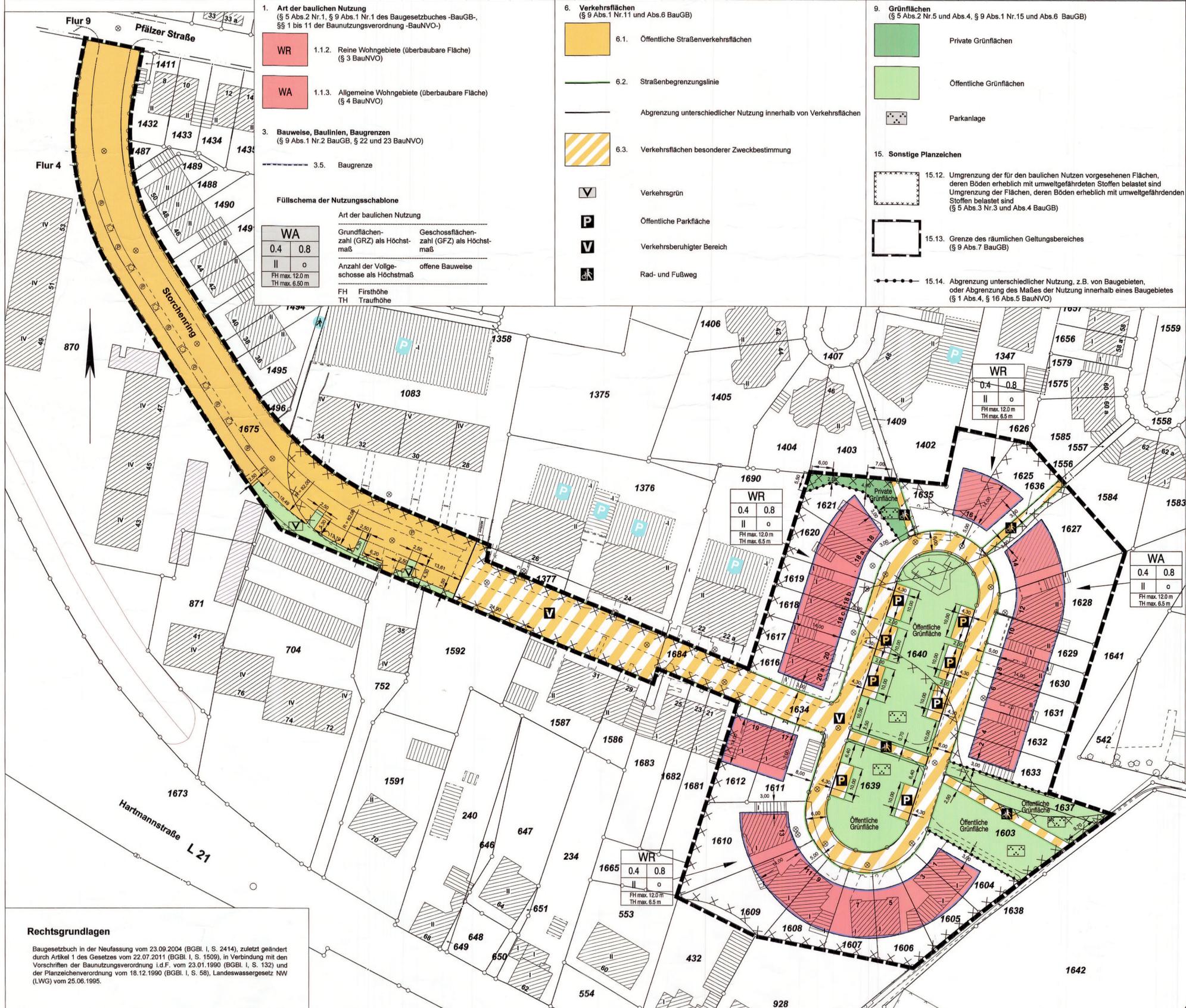
Füllschema der Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	
WA	
0.4	0.8
II	o
FH max. 12,0 m TH max. 6,50 m	
Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
offene Bauweise	
FH Firsthöhe TH Traufhöhe	

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- 6.2. Straßenbegrenzungslinie
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb von Verkehrsflächen
- 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsrün
- Öffentliche Parkfläche
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Rad- und Fußweg

9. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Private Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- 15. Sonstige Planzeichen
- 15.12. Umgrenzung der für den baulichen Nutzen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Neufassung 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 i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) und der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), Landeswassergesetz NW (LWG) vom 25.06.1995.

Zeichenerklärung	
Bestandsangaben:	
---	Flurgrenze
---	Flurstücksgrenze
---	Nutzungsgrenze
o	vermarkter Grenzpunkt
o	unvermarkter Grenzpunkt
43	Flurstücknummer
24	Hausnummer
II	Geschosszahl
o	öffentliche Parkfläche
o	Kanaldeckel
o	Baum
o	Zaun
o	Hecke
o	Mauer
o	Wohngebäude
o	Sonstige Gebäude