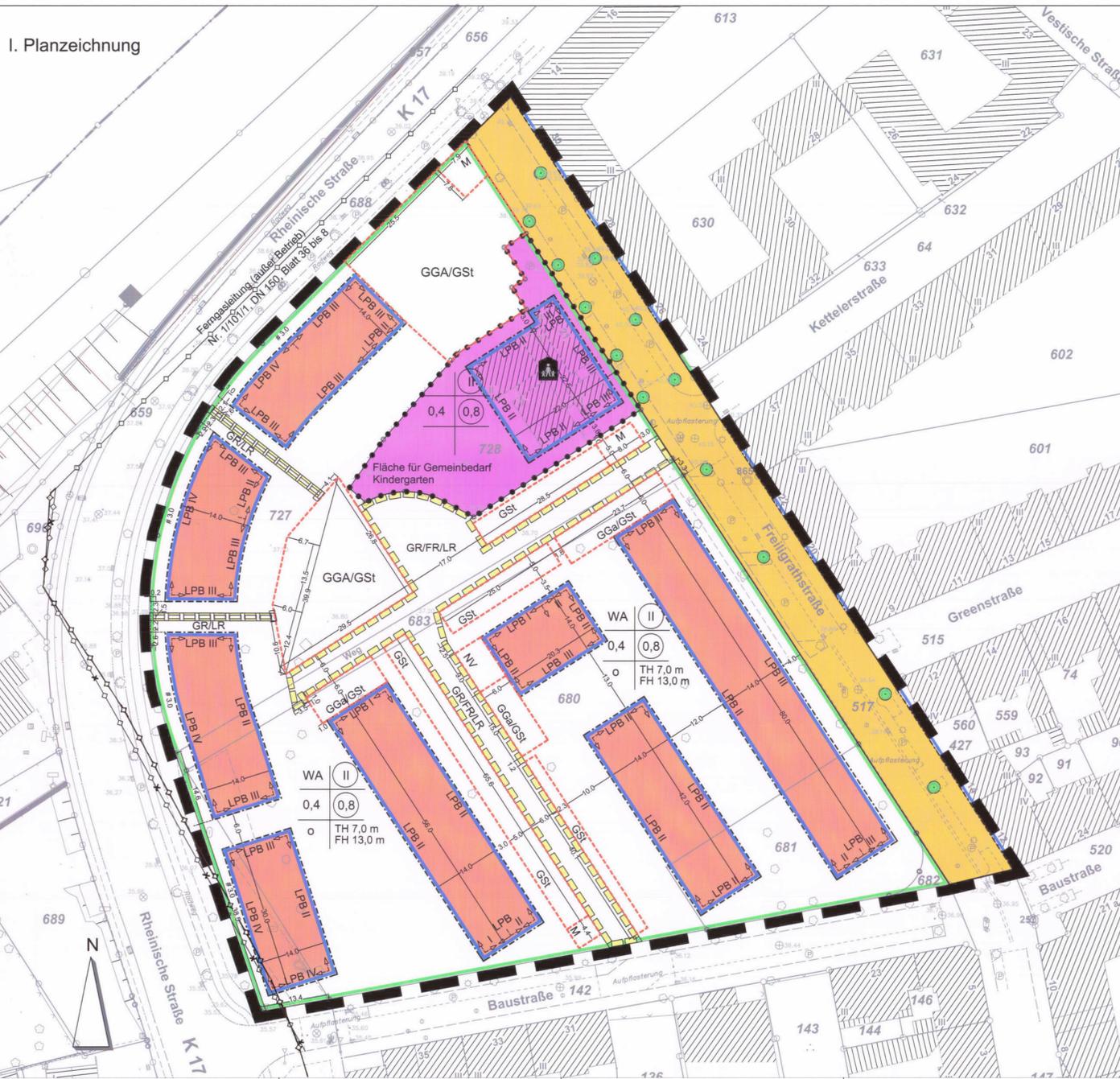


I. Planzeichnung



Der Rat der Stadt Oberhausen hat am 13.02.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Oberhausen, den 05.11.2013

Der Oberbürgermeister
I.V.

Beigeordnete

Für den Planentwurf

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitung mbH
Annenstraße 73
45130 Essen
Telefon: 02 01 8 60 70 50
mailto:info@atelier-stadt-und-haus.de
www.atelier-stadt-und-haus.de

Oberhausen, den 05.11.2013

Der Oberbürgermeister
I.V.

Beigeordnete

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 05.11.2013

Oberhausen, den 10.02.2014

Der Oberbürgermeister
I.V.

Beigeordnete

Bestandsangaben

	Gebäude		Wasserschieber
	Zahl der Vollgeschosse		Gaschleiber
	Flurstücksgrenze		Hydrant Unterflur
	Flurstücknummer		Baum
	Kanaldeckel		Laterne
	Straßensenkasten		Parkplatz
			Mast

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 7.4.2014 ist am 2.5.2014 gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches mit dem Hinweis, dass der vorstehende Bebauungsplan ab dem 2.5.2014 im Technischen Rathaus Sterkrade, Dezernat 4, Bereich Stadtplanung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oberhausen, den 05.11.2013

Oberhausen, den 10.04.2014

Der Oberbürgermeister

II. Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)**
 - In dem nach § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen, wie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.
 - In dem nach § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (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, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - In der Planzeichnung ist die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Als Traufhöhe gilt das senkrechte Maß von der Bezugsebene bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Als Firsthöhe gilt das senkrechte Maß von der Bezugsebene bis zur Oberkante des Firstes.

Bezugsebene bei der Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe ist die mittlere Höhe der jeweils unmittelbar vor dem Gebäude liegenden Straßenseite. Maßgeblich ist die ausgebaute fertiggestellte mittlere Straßenhöhe, ansonsten die geplante. Zur Vermeidung von Dachhöhenversprüngen sind aneinander gebaute Gebäude bei der Festlegung der Bezugsebene als eine Einheit zu betrachten (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO).
- Nebenanlagen**
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist pro Wohneinheit eine Nebenanlage mit einer Grundfläche von 3 m x 3 m zulässig (§ 14 BauNVO).
- Stellplätze und Garage**
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Die Wohngärten und die Vorgartengärten dürfen mit Ausnahme von Gartenwegen, Stellplatzzufahrten, Hauseingängen, Müllstandplätzen und Sitzplatzbereichen nicht versiegelt bzw. als Abstell- oder Lagerplatz hergerichtet werden und sind grünzuzubereiten zu gestalten (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 BauO NRW).
 - Für je sechs Stellplätze ist ein kleinkröniger, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen. Zum Schutz der Bäume sind mindestens 2 m breite und mindestens 4 qm große Baumscheiben anzulegen. Die Baumscheiben sind durch Bepflanzung mit bodendeckendem Kleingehölz oder Stauden vor Oberflächenverdichtung zu schützen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).
 - Dächer von Garagen und Carports sowie von eingeschossigen Anbauten und Nebenanlagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).
 - Stellplätze und die privaten Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie die privaten Fußwege sind mit versickerungsfähigem Ober- und Unterbaumaterial zu versehen (§ 51a Landeswassergesetz).
- Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Rheinischen Straße ist ausschließlich eine vollständig durchgehende Bebauung (Reihenhausbauweise) zulässig.

Gemäß schalltechnischer Untersuchung von accon environment consultants, Köln 05.11.2013, werden den überbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes und der Fläche für Gemeinbedarf - Kindergarten - Lärmpegelbereiche (LPB) zugeordnet. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Die Umfassungsbauteile (wie Außenwände, Fenster und Dachflächen) müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die nachfolgend aufgeführten Luftschalldämmmaße R_{w, res} nach Tabelle 8 der DIN 4109 einhalten. (Korrekturen nach Tabelle 9 sind zu beachten):

Lärmpegelbereich (LPB)	maßgeblicher Außenlärmpegel L _m tags dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- und Unterrichtsräume, R _{w, res} dB	Büroräume* R _{w, res} dB
I	bis 55	30	30
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35

R_{w, res} = bewertetes Bauschalldämmmaß nach DIN ISO 140 des gesamten Außenbauteils (Wand + Fenster + Rolllädenkasten + Lüftung u. dgl.)

Sofern die Dämmwerte im Lärmpegelbereich IV nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden, sind für die besonders ruhebedürftigen Schlafräume und Kinderzimmer schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 m³ pro Person unter Beibehaltung des erforderlichen bewerteten Schalldämmmaßes garantieren.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen.

Die DIN 4109 kann bei der Stadt Oberhausen, Dezernat 4, Bereich 5-1 -Stadtplanung-, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009 während der Dienststunden eingesehen werden. Hinweis: Im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens ist ein Nachweis über die ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen vorzulegen.

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 Bauutzungsverordnung 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 (BauONW), § 42 Straßenverkehrsordnung (StVO), Landeswassergesetz NW (LWG) 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).

- Gestaltung**
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 BauO NRW werden für das Allgemeine Wohngebiet (WA) die folgenden gestalterischen Regelungen festgesetzt:
- Gebäudegruppen**
Aneinander gebaute Gebäude sind mit der gleichen Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung zu gestalten. Die Dachfarbe und der Dachüberstand sind identisch auszubilden.
- Fassaden**
Die Fassaden der Gebäude sind ausschließlich durch Putz-, Verblend- oder Sichtmauerwerk als Hauptmaterialien auszuführen. Andersartige Fassadenteile sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper unterordnen. Aneinander gebaute Gebäude sind identisch zu gestalten.
- Dachformen**
Für die Hauptbaukörper sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung muss zwischen 30° und 45° betragen. Eine Ausnahme ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche westlich der inneren Erschließungsstraße, von der Baustraße ausgehend, zulässig. Dort muss die Dachneigung zwischen 15° und 45° betragen.
- Dachgauben**
Der Anteil von Dachgauben und -einschnitten darf in der Summe der Breite auf einer Dachseite der Gebäudeeinheit höchstens 50% der Gebäudelänge dieser Dachseite betragen.
- Standplätze für Abfallbehälter**
Standplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass sie durch eine dreiseitige Umgrenzung von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen her nicht eingesehen werden können.
- Einfriedigungen**
Einfriedigungen, die an eine öffentliche oder private Verkehrsfläche angrenzen, sind nur als Hecken bis zu einer Höhe von 1,60 m 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. Hiervon ausgenommen sind die gemeinschaftlichen Müllstandorte. Bauliche Einfriedigungen 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 (gemäß § 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 13.08.1989. Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich (Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des untertägigen Bergbaus gemäß Rundrass 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, vor Baubeginn Kontakt mit der RAG-Aktiengesellschaft in Herne und der Krupp Hoesch Stahl GmbH in Essen aufzunehmen.
- Alltasten (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**
Das gesamte Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.
Erläuterung:
Das gesamte Bebauungsplangebiet weist in den obersten 35 cm, in einer Teillfläche sogar bis 60 cm Tiefe (s. Bodengutachten des Büro Umwelt- und Ingenieurtechnik vom 05. Mai 2004) Bodenbelastungen mit Schwermetallen auf. Bei der geplanten Geländenumnutzung sind mindestens die obersten 35 cm bzw. 60 cm Bodenmaterial vollständig abzutragen und extern zu verwerten. Nach Abschlebung des belasteten Oberbodens sind alle Hausgarten- und Grünflächen zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht mit Bodenmaterial, das die Vorsorgeanforderungen der Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung erfüllt, in einer Mächtigkeit von mindestens 35 cm abzudecken. Sofern der belastete Oberboden nicht bzw. nicht in der erforderlichen Mindestmächtigkeit von 35 cm ausgebaut wird, ist zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht für Hausgärten mindestens 60 cm und für sonstige Grünflächen mindestens 35 cm unbelasteter Boden, der die Vorsorgeanforderungen der Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung erfüllt, über einer Grabesperre aufzubringen. Darüber hinaus sind Sandspielbereiche innerhalb der Kindergartenfläche an der Basis des Spielfeldes mit einer Grabesperre zu versehen.
(Im Übrigen siehe auch Hinweis Nr. 3).

IV. Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

Im südwestlichen Bereich durchquert eine außer Betrieb befindliche und stillgelegte Ferngasleitung (Nr. 1/101/1, ON 150, Blatt 36 bis 8) der ehemaligen E.ON Ruhrgas AG das Plangebiet. Diese Leitung nimmt im Eigentum der E.ON Global Commodities SE. Die PLEdoc GmbH vertritt im Auftrag der Open Grid Europe GmbH auch die Interessen der E.ON Global Commodities SE. Der Verlauf der Ferngasleitung ist aus den Bestandsunterlagen übernommen worden. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen. Die außer Betrieb befindliche Ferngasleitung kann bei der weiteren Planung unberücksichtigt bleiben und, soweit für ein Bauvorhaben erforderlich sein sollte, nach vorheriger Abstimmung mit dem Beauftragten der Open Grid Europe GmbH ausgebaut werden. Der Ausbau darf ausschließlich durch die Open Grid Europe GmbH veranlasst werden.

V. Hinweise

- Bodenfunde**
Auf die Meldepflicht beim Auftreten von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG NW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf ihre Anzeigepflicht bei der Stadt Oberhausen (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Xanten hingewiesen werden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten und die Weisungen der Denkmalbehörden für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.
- Kampfmittelfunde**
Sollte bei Veränderungen der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittel fände aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, das 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.
- Erdarbeiten / Bodenbewegungen**
Fachgutachterliche Überwachung und Dokumentation: 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. 5.2).
- Grundwasseruntersuchung**
Im Plangebiet kann belastetes Grundwasser auftreten, das aus benachbarten Flächen mit Bodenplaugeverdacht stammt. Aus Vorsorgegründen wird daher von einer Grundwasseruntersuchung, auch zur Gartenbewässerung, abgesehen.

Bebauungsplan Nr. 676



"Baustraße/
Freiligrathstraße"

1. AUSFERTIGUNG

Stadtgemeinde Oberhausen

Gemarkung Osterfeld

Maßstab 1:500



VI. Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet (überbaubare Grundstücksfläche)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)
- Grundflächenzahl (GRZ)
 Geschossflächenzahl (GFZ)
- Zahl der Vollgeschosse**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- zwingend zweigeschossig
- Höhe baulicher Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- TH Traufhöhe als Höchstmaß (s. textliche Festsetzung Nr. 1.3)
FH Firsthöhe als Höchstmaß (s. textliche Festsetzung Nr. 1.3)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- offene Bauweise
 Baugrenze
- Flächen für Gemeinbedarf**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Kindergarten
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
- Erhalt von Bäumen
- 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 Versorgungssträger
- Sonstige Planzeichen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Umgrenzung von Neben- und Gemeinschaftsanlagen
- Zweckbestimmung:**
- Gemeinschaftsgaragen
 Gemeinschaftsstellplätze
 Müllstandort (gemeinschaftlich)
 Nebenanlagen zur Versorgung des Wohngebietes mit Wärme und elektrischem Strom
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahme**
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Hauptversorgungsleitung unterirdisch, bereits stillgelegt siehe IV. Nachrichtliche Übernahme
- Sonstige Darstellungen**
- Darstellung der Lärmpegelbereiche als Grundlage für die Bemessung der vorzunehmenden Schallschutzmaßnahmen gemäß textlicher Festsetzung II. Nr. 5