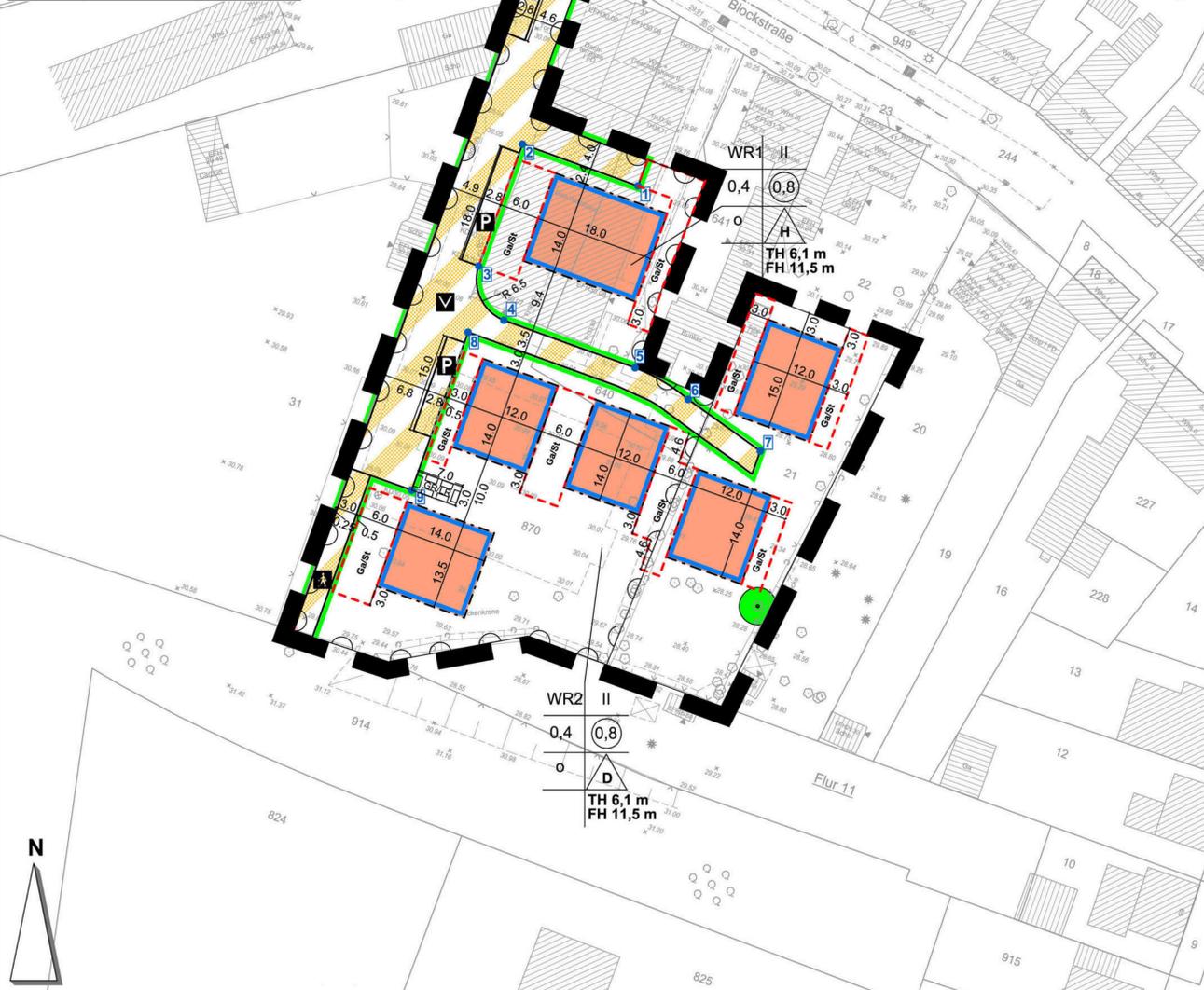


I. Planzeichnung

KOORDINATENLISTE (ETRS89/UTM)		
Pkt.-Nr.	Rechtswert	Hochwert
1	32348556,48	5703116,97
2	32348539,48	5703123,01
3	32348533,04	5703104,88
4	32348536,98	5703096,58
5	32348555,28	5703090,08
6	32348562,53	5703086,32
7	32348575,67	5703077,04
8	32348531,38	5703094,86
9	32348523,01	5703071,30



Der Rat der Stadt Oberhausen hat am 17.10.2011 auf Antrag des Vorhabenträgers die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Oberhausen, den 21.02.2014
Der Oberbürgermeister i.V.

Für den Planentwurf

Essen, den 17.01.2014

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Raumplanung mbH
Am Roonstraße 15
44103 Essen
mailto:info@stahp.de

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 17.01.2014

Ö.b.v.l.

Bestandsangaben

	Gebäude		Laubbaum
	Flurstücksgrenze		Nadelbaum
	Flurstücksnummer		Laterne
	Kanaldeckel		Gasschieber
	Straßensenkasten		Parkplatz
	Wasserschieber		
	Hydrant Unterflur		
	Gestaltung Verkehrsflächen		

Die Offenlegung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt am 07.04.2014 beschlossen.

Oberhausen, den 10.04.2014
Der Oberbürgermeister i.V.

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 28.04.2014 bis 28.05.2014 öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, den 30.05.2014
Der Oberbürgermeister i.A.

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch den Rat der Stadt am 15.05.2014 als Satzung beschlossen worden.

Oberhausen, den 18.09.2014

Der Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 15.05.2014 ist am 01.10.2014 gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches mit dem Hinweis, dass der vorstehende Vorhabenbezogene Bebauungsplan ab dem 01.10.2014 im Technischen Rathaus Sterkrade, Dezernat 4, Bereich Stadtplanung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Oberhausen, den 01.10.2014
Der Oberbürgermeister

II. Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)**
 - In den nach § 3 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebieten (WR) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 3 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen, wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, kleine Beherbergungsbetriebe und Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - In den Reinen Wohngebieten sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
 - 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 ausgebaut fertigestellte 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)
 - Für Terrassenüberdachungen, Terrassentrennwände und Wintergärten dürfen die Baugrenzen zu den Gartenflächen um bis zu 3,0 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).
- Stellplätze und Garagen**
In den Reinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- Bodenaufschüttung**
In den Bereichen, in denen das Geländeneiveau unterhalb von 29,30 m über NNH liegt, ist bei einer erstmaligen Bebauung bzw. Neubebauung das Geländeneiveau mindestens auf diese Höhe anzuschütten. Ausnahmsweise können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden Ausnahmen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Anschüttungen oder andere Maßnahmen ausreichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB).
- Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**
 - Die Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
 - Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind vier kleinkronige, heimische Laubbäume jeweils mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen. Zum Schutz der Bäume sind mindestens 2 m breite und mindestens 4 cm große Baumscheiben anzulegen. Die Baumscheiben sind durch Bepflanzung mit bodendeckendem Kleingehölz oder Stauden vor Oberflächenverdichtung zu schützen.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Die Vorgärten und die Vorgartenflächen dürfen mit Ausnahme von Gartenwegen, Stellplätzen, Hauszufahrten, Müllstandplätzen sowie Sitzplatzbereichen nicht versiegelt bzw. als Stell- oder Lagerplatz hergerichtet werden und sind gärtnerisch zu gestalten (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 BauO NRW).
 - Stellplätze und die privaten Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellplätzen sowie die privaten Fußwege sind mit versickerungsfähigem Ober- und Unterbaumaterial (z. B. Rasengitterstein, Schotterterrassen, Fugenpflaster) zu versehen (§ 51a LWG).
- Gestaltung**
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nrn. 1, 4 und 5 BauO NRW werden für die Reinen Wohngebiete (WR) die folgenden gestalterischen Regelungen festgesetzt:
 - Doppelhäuser und Hausgruppen
Aneinandergebauene Hauseinheiten von Doppelhäusern und Hausgruppen 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. Die Hauptmaterialien der Fassaden aneinander gebauter Gebäude sind identisch zu gestalten.
 - Dachformen
Für die Hauptbaukörper sind nur Sattel- und Zeltedächer zulässig. Die Dachneigung muss zwischen 30° und 45° betragen. Eingeschossige Anbauten, Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.
 - 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.
 - Vorgärten
Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.
 - Standplätze für Abfallbehälter
Standplätze von Abfallbehältern sind so zu gestalten, dass sie durch eine dreiseitige Umgrenzung von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen her nicht eingesehen werden können.
 - Einfriedrungen
Einfriedrungen, die an eine öffentliche 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. Bauliche Einfriedrungen zum Zwecke des Sichtschutzes (z.B. Mauern, Flechtzäune) sind nur in Terrassenbereichen, die unmittelbar an das Gelände anschließen, bis zu einer Tiefe von max. 5,0 m und einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

III. Kennzeichnung

- Bauliche Sicherungsmaßnahmen (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
Aufgrund der feuchten Bodenverhältnisse sind in den Baugebieten bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen bzw. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich. Auf ein Kellergeschoss ist zu verzichten oder eine wasserdruckdichte Unterbekleidung bzw. wasserdichte Wanne unter Berücksichtigung der bautechnischen Regelwerke vorzusehen.
- 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 13.08.1980. Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere 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 - 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 aufzunehmen.
- Alllasten (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
Bei den Flurstücken Nr. 640 und 870 handelt es sich um Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Weil die Anschüttung unterhalb der Versiegelung für die Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten bzw. Gartenböden auf Grund der Materialzusammensetzung nicht geeignet ist, ist geeigneter Boden in für eine künftige gärtnerische Bearbeitung erforderlichen Mindestmächtigkeit von 60 cm in den Garten- und Vorgartenbereichen aufzubringen. Um im Zuge der späteren gärtnerischen Bearbeitung eine Vermischung zwischen („sauberem“) durchwurzelbarem und Unterboden zu vermeiden, ist ein Geogitter (wasserdurchlässig) oder ähnliches einzubauen. Neben der „Warnfunktion“ für die künftigen Bewohner soll damit der Schutz des aufgetragenen qualitativ hochwertigen Oberbodens vor Durchmischung mit „schlechterem“ Unterboden gewährleistet werden (Im Übrigen siehe auch Hinweis Nr. 3).

IV. Hinweise

- Bodendenkmalpflege**
Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschüttungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf die 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.
- Kampfmittelzufunde**
Sollte bei Veränderungen der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelzufunde aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig auszuschließen ist. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verhältnisse 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).
- Hochwassergefährdung**
Das Plangebiet ist wieder als Überschwemmungsgebiet der Ruhr ausgewiesen, noch liegt es innerhalb der festgesetzten Schutzzonen (I-II) gemäß der Deichschutzverordnung.
Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf ist das Plangebiet durch die Ruhr bei einem häufigen und mittleren (hundertjährigem) Hochwasser nicht betroffen. Dagegen ist bei einem extremen Hochwasser (tausendjährigem), d. h. bei Versagen bzw. Überflutung des Hochwasserdeiches von einer Überflutung des Plangebietes (wie auch anderer Bereiche in Alstaden) auszugehen. Die Hochwassergefahrenkarten und -risikokarten (Blatt B002) sind für das Plangebiet unter folgendem Link abrufbar:
http://www.flussgebiete.nrw.de/index.php/HWRMRL/Gebietsansicht/TEZG_Ruhr

Der Vorhaben- und Erschließungsplan und der vorhabenbezogene Bebauungsplan sind identisch. Sie werden mit dieser Planurkunde dokumentiert.

Oberhausen, den 04.07.2014

Der Oberbürgermeister i.A.

Bereichsleiter Stadtplanung

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 26

"Blockstraße"

1. AUSFERTIGUNG

Stadtgemeinde Oberhausen

Gemarkung Alstaden

Maßstab 1:500

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50

V. Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)
- WR** Reines Wohngebiet (überbaubare Grundstücksfläche)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 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
- 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, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o** offene Bauweise
D nur Doppelhäuser zulässig
H nur Hausgruppen zulässig
--- Baugrenze
- Öffentliche Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- ▨** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
--- Straßenbegrenzungslinie
- Zweckbestimmung:**
- ✓** Verkehrsberuhigter Bereich
♣ Rad- und Fußweg
P öffentliche Parkfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Erhalt von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
- ▭** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (s. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Zweckbestimmung:**
- Ga** Garagen
St Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans (s. § 9 Abs. 7 BauGB)
--- Abgrenzung von Verkehrsflächen unterschiedlicher Nutzung
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- ▭** GR Gehrecht zugunsten der Anlieger
▭ LR Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorger
- Kennzeichnung**
(§ 9 Abs. 5 BauGB)
- ▭** Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe textliche Kennzeichnung III. Nr. 3) (s. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Sonstige Darstellungen**
- Koordinatenpunkte
▭ Zuordnung der Koordinatenpunkte (s. Tabelle in der Planzeichnung)