

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26 -Blockstraße-

## II. Textliche Festsetzungen

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

1.1 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 Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 In den Reinen Wohngebieten sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.3 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)

1.4 Für Terrassenüberdachungen, Terrassentrennwände und Wintergärten dürfen die Baugrenzen zu den Gartenflächen um bis zu 3,0 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

### 2. 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).

### 3. Bodenaufschüttung

In den Bereichen, in denen das Geländeniveau unterhalb von 29,30 m über NHN liegt, ist bei einer erstmaligen Bebauung bzw. Neubebauung das Geländeniveau 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).

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

4.1 Die Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

4.2 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen 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 qm große Baumscheiben anzulegen. Die Baumscheiben sind durch Bepflanzung mit bodendeckendem Kleingehölz oder Stauden vor Oberflächenverdichtung zu schützen.

## **5. 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)**

- 5.1 Die Vorgärten und die Vorgartenflächen dürfen mit Ausnahme von Gartenwegen, Stellplatzzufahrten, Hauseingängen, Müllstandplätzen sowie Sitzplatzbereichen nicht versiegelt bzw. als Abstell- oder Lagerplatz hergerichtet werden und sind gärtnerisch zu gestalten (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 BauO NRW).
- 5.2 Stellplätze und die privaten Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellplätzen sowie die privaten Fußwege sind mit versickerungsfähigem Ober- und Unterbaumaterial (z. B. Rasengitterstein, Schotterrasen, Fugenpflaster) zu versehen (§ 51a LWG).

## **6. 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:

- 6.1 Doppelhäuser und Hausgruppen  
Aneinandergebaute Hauseinheiten von Doppelhäusern und Hausgruppen sind mit der gleichen Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung zu gestalten. Die Dachfarbe und der Dachüberstand sind identisch auszubilden.
- 6.2 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.
- 6.3 Dachformen  
Für die Hauptbaukörper sind nur Sattel- und Zeltdächer zulässig. Die Dachneigung muss zwischen 30° und 45° betragen. Eingeschossige Anbauten, Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.
- 6.4 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.
- 6.5 Vorgärten  
Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.
- 6.6 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.
- 6.7 Einfriedungen  
Einfriedungen, 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 Einfriedungen 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. Kennzeichnung

1. 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 Unterkellerung bzw. wasserdichte Wanne unter Berücksichtigung der bautechnischen Regelwerke vorzusehen.
2. 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. Bauherren werden gebeten, vor Baubeginn Kontakt mit der RAG-Aktiengesellschaft in Herne aufzunehmen.
3. Altlasten (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 aufgebrachten qualitativ hochwertigen Oberbodens vor Durchmischung mit „schlechterem“ Unterboden gewährleistet werden.

(Im Übrigen siehe auch Hinweis Nr. 3)

### IV. Hinweise

1. Bodendenkmalpflege  
Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, 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.
2. Kampfmittelfunde  
Sollte bei Veränderungen der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelfunde aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben 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. 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).

#### 4. Hochwassergefährdung

Das Plangebiet ist weder als Überschwemmungsgebiet der Ruhr ausgewiesen, noch liegt es innerhalb der festgesetzten Schutzzonen (I-III) 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](http://www.flussgebiete.nrw.de/index.php/HWRMRL/Gebietsansicht/TEZG_Ruhr)

## 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 Überleitungsvorschriften nach §§ 233 ff BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132);

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509);

§ 86 Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NW 2000 S. 256);

§ 42 Straßenverkehrsordnung;

Landeswassergesetz NW (LWG) vom 25.06.1995.