

Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Maximale Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

In den Reinen Wohngebieten werden maximale Traufhöhen über Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Als Traufe wird die Schnittkante des Mauerwerks mit der äußeren Dachhaut bezeichnet. Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) darf max. 0,30 m über der mittleren Höhe der vor dem Gebäude liegenden Straßenoberkante im Endausbau liegen. Gem. § 9 Abs. 3 BauGB gilt als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen somit die Höhenlage der Straßenoberkante im Endausbau (+ max. 0,30 m).

1.2 Überschreitung der Baugrenzen

In den Reinen Wohngebieten dürfen für Terrassenüberdachungen und Wintergärten die Baugrenzen zu den Gartenflächen um bis zu 3,0 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

2. Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Reinen Wohngebieten sind pro Einzelhaus zwei Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

In den Reinen Wohngebieten müssen Längsseiten von Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze einen Abstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu Grünflächen einhalten. Diese Abstandsflächen sind mit Gehölzen zu begrünen.

Auf der Zufahrtseite ist ein Mindestabstand von 5,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche einzuhalten. Die Zufahrten zu Garagen und Carports dürfen als Stellplatz genutzt werden.

Stellplätze und Garagen zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Grundstücksfläche (Vorgarten) sind nicht zulässig.

3.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs.1 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

In den Reinen Wohngebieten sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn deren umbauter Raum in Abhängigkeit von der Bauweise nachfolgende Maße nicht überschreitet:

- Einzelhaus: 20,0 m³

- Doppelhaushälfte: 15,0 m³

Bei der Errichtung von Nebenanlagen ist ein Abstand von jeweils 1,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten, der zu begrünen ist.

Es ist nur eine bauliche Nebenanlage (Garten- /Gerätehaus) pro Grundstück zulässig.

Freistehende Nebenanlagen zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Grundstücksfläche (Vorgarten) sind nicht zulässig.

4. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passive Schallschutzmaßnahmen

An allen Gebäudefronten innerhalb des Lärmpegelbereichs (LPB) II sind passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm durch den Straßenverkehr des Rechenackers zu treffen. An Fassaden von Gebäuden, die zum dauernden Aufenthalt geeignet sind, sind die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) derart auszuführen, dass sie ein resultierendes Schalldämmmaß von 30 dB aufweisen. Die maßgeblichen Normen DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ (Ausg. Nov. 1989) i. V. m. der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen“ (Ausg. Aug. 1987) können bei der Stadt Oberhausen eingesehen werden.

Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (gültig für ein Verhältnis $S_{(W+F)} / S_G = 0,8$)

Spalte	1	2	3	4	5
	Raumarten				
		"Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume ¹⁾ u.ä.
Zeile	Lärmpegelbereich	dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	²⁾	50	45
7	VII	> 80	²⁾	²⁾	50

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.1 Minderungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 51a LWG)

In den Reinen Wohngebieten sind Stellplätze und private Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellplätzen mit versickerungsfähigem Ober- oder Unterbaumaterial (z. B. Rasengitterstein, Schotterrasen, Fugenpflaster) zu versehen.

5.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25aBauGB)

Für alle Anpflanzungen im öffentlichen Raum sind standortgerechte Laubbäume bzw. standortgerechte Laubgehölze mit folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden: Bäume: Hochstamm min. 3x verpflanzt, StU 18-20 cm für Bäume im öffentlichen Raum, für übrigen Flächen: StU 12-14 cm bzw. StU 8-10 cm (Obstgehölze); Sträucher: min. 2x verpflanzt, 60-100 cm. Sämtliche Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Arten der im Umweltbericht abgedruckten Pflanzliste zu verwenden.

5.2.1 Alleepflanzung entlang der Ost-West-Erschließung

Entlang der Ost-West-Erschließung zwischen Hiberniastraße und Rechenacker sind innerhalb der Straßenverkehrsfläche und der öffentlichen Grünfläche insgesamt 52 Bäume anzupflanzen. Es sind klein- und mittelkronige hochstämmige Laubbäume zu verwenden. Zum Schutz der Bäume sind mindestens 2,0 m breite und mindestens 6,0 m² große Baumscheiben mit einem Volumen an durchwurzelbarem Boden von mind. 12,0 m³ anzulegen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen wie z.B. die Bepflanzung mit bodendeckendem Kleingehölz oder Stauden vor Oberflächenverdichtung zu schützen.

5.2.2 Begrünung des Nord-Süd-Grünzuges

Im Bereich des als öffentliche Grünfläche festgesetzten Nord-Süd-Grünzuges sind insgesamt 12 großkronige hochstämmige Laubbäume anzupflanzen. Zum Schutz der Bäume sind mindestens 2,0 m breite und mindestens 6,0 m² große Baumscheiben mit einem Volumen an durchwurzelbarem Boden von mind. 12,0 m³ anzulegen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen wie z.B. die Bepflanzung mit bodendeckendem Kleingehölz oder Stauden vor Oberflächenverdichtung zu schützen.

Die vorhandenen Rasenflächen sind entsprechend zu ergänzen.

5.2.3 Extensive Dachbegrünung

Dachflächen von Garagen und Carports sowie von Nebenanlagen mit einer Dachneigung < 5° und einer Dachfläche von mindestens 12,0 m² sind in den Reinen Wohngebieten zu mindestens 80 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

5.3 Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25bBauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind die prägenden Baumreihen, Gehölze sowie die Rasenflächen zu erhalten.

6. Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nrn. 1, 4 und 5 BauO NRW werden für die Reinen Wohngebiete die folgenden gestalterischen Regelungen festgesetzt:

6.1 Doppelhäuser

Die Fassaden und Dacheindeckungen von Doppelhäusern sind in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen. Die Doppelhaushälften sind mit gleicher First-, Trauf- und Sockelhöhe sowie gleicher Dachneigung und gleichen Dachüberständen zu errichten. Doppelhäuser sind auf einer gemeinsamen vorderen Baufucht zu errichten.

6.2 Dachüberstand

Der Dachüberstand der Traufseiten darf max. 0,50 m, gemessen von der Traufe bis einschließlich Dachrinne betragen.

Der Dachüberstand der Giebelseiten darf max. 0,30 m, gemessen von der Außenfassade bis einschließlich Ortgang betragen.

6.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben oder Zwerchgiebeln zulässig.

Dabei darf die Summe der Breite der Dachaufbauten bei Einfamilienhäusern die Hälfte und bei Doppelhäusern ein Drittel der jeweiligen Haupttraufe nicht überschreiten.

Bei Pultdächern sind Dachaufbauten unzulässig.

6.4 Einfriedungen

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den öffentlichen Grünflächen sind nur als geschnittene Laubhecken zulässig. Angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen darf die Höhe der Hecke 1,00 m und angrenzend an öffentliche Grünflächen 1,80 m nicht überschreiten.

Zäune in einer Höhe von max. 0,80 m (zum Straßenraum) bzw. 1,60 m (zur öffentlichen Grünfläche) sind nur auf der Innenseite der zu pflanzenden Hecken zulässig. Zaun und Hecke müssen 0,5 m Abstand zu den öffentlichen Flächen einhalten.

Geschlossene Einfriedungen zum Zweck des Sichtschutzes (wie z.B. Mauern oder Zäune) im Terrassenbereich sind bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Tiefe von maximal 4,00 m, gemessen von der hinteren Gebäudekante, zulässig.

6.5 Gärten

Der nicht überbaute Flächenanteil der Grundstücke (Wohngärten / Vorgärten) ist mit Ausnahme von Gartenwegen, Stellplatzzufahrten und Sitzplatzbereichen unversiegelt zu halten und gärtnerisch zu gestalten. Eine Nutzung als Abstell- oder Lagerplatz ist unzulässig.

6.6 Müllbehälter

Sämtliche außerhalb des Gebäudes aufgestellten Abfallbehälter sind durch Heckenpflanzungen oder eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen.

Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Bergbau

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1981. Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich (Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des untertägigen Bergbaus gemäß Runderlass 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 Kontakt mit der RAG Aktiengesellschaft in Herne aufzunehmen.

2. Altablagerungen

Im Planbereich befinden sich mehrere Altablagerungsflächen. Das künstliche Anschüttungsmaterial besteht aus einem Gemisch aus Sand, Bauschutt, Asche, Kohle, sowie Glas, Asphalt und Schlacke und kann Schadstoffbelastungen mit Schwermetallen und organischen Parametern aufweisen. Alle Hausgarten- 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 0,60 m und in öffentlichen oder privaten Grünflächen 0,35 m.

Hinweise

1. Bodendenkmäler

Auf die Meldepflicht bei Antreffen von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG NW wird hingewiesen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen derzeit nicht vor, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die bauausführenden Firmen auf ihre Meldepflicht bei der Stadt Oberhausen (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Xanten hingewiesen werden. Bodendenkmale und Entdeckungsstelle sind zunächst unverändert zu erhalten und die Weisungen der Unteren Denkmalbehörde 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. Überwachung von Erdarbeiten

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. 5.1 und Nr. 5.2).