

BEBAUUNGSPLAN Nr. 484

- Reinekering / Wolfstraße / Hiesfelder Straße -

Änderung des Bebauungsplans Nr. 37
gemäß § 13 Baugesetzbuch

STADTGEMEINDE OBERHAUSEN
Gemarkung Sterkrade

1. AUSFERTIGUNG Maßstab 1 : 500

Textliche Festsetzungen

- A. Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)
Ausnahmsweise dürfen in den allgemeinen Wohngebieten Bauteile, deren Oberflächen zu mehr als 70% verglast sind und die eine Wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen die von der Straßenverkehrsfläche abgewandt, rückwärtigen Baugrenzen um maximal 3,0 m auf einer Länge von höchstens 5,0 m überschreiten, sofern dabei die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.
- B. Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 14 BauNVO)
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind pro Baugrundstück Nebenanlagen zulässig, wenn diese in der Summe eine Grundfläche von maximal 15 m² beanspruchen. Die Höhe von Nebenanlagen darf 3,0 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche im Bereich der Nebenanlage. Im Bereich der Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie an der Haupteinfahrtseite und straßenseitiger Gebäudeflucht) sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern unzulässig.
- C. Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)
In den Vorgärten sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen unzulässig. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie (Haupteinfahrtseite) und straßenseitiger Gebäudeflucht.
Außerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen haben Garagen und überdachte Stellplätze einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
Kellergaragen sind unzulässig.
- D. Gestaltung** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauO NRW)
- Dächer**
Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung und Hauptfirstrichtung auszuführen. Staffelfassaden sind unzulässig.
Im Gebiet WA 2 können Dächer von Anbauten und Nebengebäuden bis zu einer Dachfläche - horizontal gemessen - von 20 m² auch mit abweichenden Dachformen ausgeführt werden.
Für Garagen sind ausschließlich Flachdächer zulässig.
 - Dachaufbauten, -gauben und -einschnitte**
Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten, -gauben und -einschnitte eines Gebäudes darf zusammen die Hälfte der Frontbreite dieses Gebäudes nicht überschreiten.
Der Abstand zwischen zwei Dachaufbauten oder -gauben oder von Dachaufbauten zu Dachgauben muss mindestens 1,5 m betragen.
Dachaufbauten und -gauben sind gegenüber der Hausfassade um mindestens 0,5 m und gegenüber des Dachfirstes um mindestens 1,5 m zurückzusetzen. Von der Außenkante der giebelseitigen Wand bleiben Dachaufbauten und -gauben mindestens 1,5 m zurück.
Die vordere Ansichtfläche von Dachaufbauten und -gauben darf - senkrecht gemessen - eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.
Dachaufbauten und -gauben sind nur in einem Geschoss des Daches zulässig.
 - Fassaden- und Dachmaterialien**
Für zusammenhängende Baukörper sind einheitliche Fassaden- und Dachmaterialien zu verwenden.
 - Tauf- und Firsthöhe**
Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit gleicher Trauf- und Firsthöhe auszuführen.
 - Abgrabungen**
Abgrabungen sind nur im von der Straßenverkehrsfläche abgewandt, rückwärtigen Gebäudebereich (Hauptgartenseite) zulässig und dürfen 40% der Fassadenbreite nicht überschreiten.

Zeichenerklärung

- Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - - - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Nutzungsgrenze
 - Fahrbahnbegrenzung
 - Zaun
 - Mauer
 - Hecke
 - Gebäude mit Geschosszahl
 - Abgemerkter Grenzpunkt
 - Nicht abgemerkter Grenzpunkt
 - ⊙ Baum
 - ⊗ Kanaldeckel

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 16-20 BauNVO)

- WA Allgemeine Wohngebiete (WA) (überbaubare Grundstücksfläche)
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,7 Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

- II zwingend

Höhe baulicher Anlagen

- TH Traufhöhe in m (Höchstgrenze) über angrenzender Verkehrsfläche
- FH Firsthöhe in m (Höchstgrenze) über angrenzender Verkehrsfläche

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baulinie
- Baugrenze

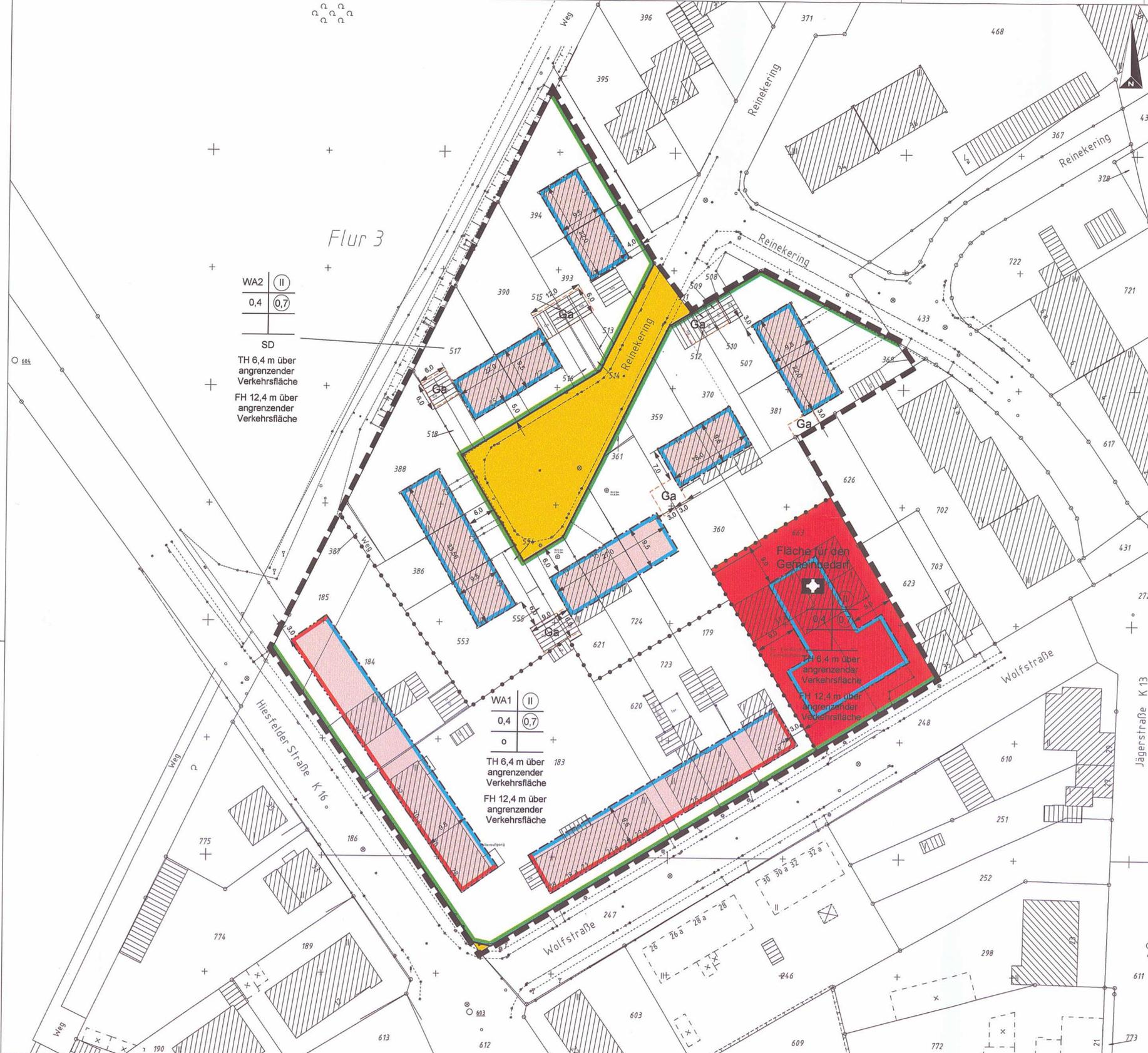
Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- SD Satteldach (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)



Die einleitende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 wurde gemäß § 13 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 vom Rat der Stadt am 06.10.2003 beschlossen.

Oberhausen, 19.10.2004
Der Oberbürgermeister i.V.
Beigeordneter

Angefertigt:
Bochum, 19.10.2004

B. Matjeda
BMS STADTPLANUNG
www.bms-stadtplanung.de
ALLEESTRASSE 144
BOCHUM
0234/9620204

Dieser Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 in der Zeit vom 10.02.2005 bis 10.03.2005 öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 14.03.2005
Der Oberbürgermeister i.V.
Bereichsleiter Stadtplanung

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

Oberhausen, 19.10.2004
Marx
Off. best.
Vermessungsingenieur

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 durch den Rat der Stadt am 15.05.2006... als Satzung beschlossen worden.

Oberhausen, 16.05.2006
Der Oberbürgermeister
Wehling

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Oberhausen, 19.10.2004
Marx
Off. best.
Vermessungsingenieur

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 15.05.2006... ist am 17.07.2006... gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 mit dem Hinweis, dass der vorstehende Bebauungsplan ab dem 17.07.2006... im Technischen Rathaus Sterkrade, Dezernat 5, Bereich Stadtplanung, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Oberhausen, 17.07.2006
Der Oberbürgermeister
Wehling

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zurzeit geltenden Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zurzeit geltenden Fassung
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. 1994 S. 666) in der zurzeit geltenden Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 07.03.1995 (GV. NRW. 1995 S. 218) in der zurzeit geltenden Fassung

Kennzeichnung

(gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)
Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.06.1991. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind gegebenenfalls 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-2/796 Nr.1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 08.10.1963)

Hinweis

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.