

# **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 512A -Nebenstraße / Koppenburgstraße-**

## **A. Art und Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. In den reinen Wohngebieten sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
2. Die Firsthöhe darf max. 10,0 m, die Traufhöhe max. 4,5 m und die Höhe des Erdgeschossfußbodens max. 0,4 m betragen. Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.  
(§ 9 Abs. 3 BauGB)
3. Bezugsebene bei der Ermittlung der Trauf-, First- und Erdgeschossfußbodenhöhen ist die Höhe der jeweils unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der der Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite. Maßgeblich ist die ausgebaute, fertiggestellte Straßenhöhe in der Mitte, ansonsten die geplante.  
(§ 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 18 Abs. 1 BauNVO)

## **B. Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Bei der Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist zu der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche ein Mindestabstand von 10,00 m einzuhalten.

Stellplätze, Carports und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind mit einem Mindestabstand von 5 m zur dem Garagentor gegenüberliegenden Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

## **C. Wohneinheitenbegrenzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den reinen Wohngebieten sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

## **D. Pflanzmaßnahmen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)

1. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen (ÖG1) entlang der Koppenburgstraße sind die im Plan gekennzeichneten Bäume zu erhalten. Zur Entwicklung einer höherwertigen Grünfläche sind Bestandslücken gemäß Pflanzschema im landschaftspflegerischen Begleitplan mit heimischen Laubgehölzen zu ergänzen.
2. Innerhalb des öffentlichen Straßenraums sind 11 schmalkronige Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
3. Die öffentlichen Grünflächen (ÖG2-ÖG4) sind mit einer Gras- / Krautvegetation auszubilden. Die Verkehrsgrünflächen sind mit Schotterrasen anzulegen.

## **E. Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen**

(§ 9 Abs. 1 a i.V. mit § 135 b BauGB)

Die mit den textlichen Festsetzungen D1 bis D3 festgesetzten Maßnahmen und die auf einer externen Fläche durchzuführenden Maßnahmen (siehe Begründung zum Bebauungsplan) werden anteilig den überbaubaren Grundstücksflächen als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

## **F. Gestalterische Maßnahmen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 BauO NW)

### **1. Doppelhäuser**

Doppelhäuser sind in Trauf- und Firsthöhe, Dachneigung und -farbe sowie in den Fassadenmaterialien und -gestaltung einheitlich auszuführen.

### **2. Dächer**

Die Dacheindeckung ist ausschließlich mit rotbraunen, grauen und anthazitfarbenen (RAL-Farbtöne: 3009, 3011, 7016, 7023, 7030, 7032, 7033, 8023 – 8025 und 8028) Materialien zulässig (Ziegel, Eternit, Metall). Glänzend engobierte (mit keramischer Überzugmasse versehen), reflektierende Dachziegel bzw. -steine und Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig.

Zulässig sind nur symmetrische Satteldächer.

Satteldächer müssen eine Dachneigung von 30° bis 40° aufweisen.

Auf Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie Carports und Garagen sind begrünte Flachdächer oder geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10° zulässig. Die baulichen Anlagen haben sich in der Gestaltung dem Hauptbaukörper anzupassen.

Photovoltaikanlagen sind ausschließlich auf den Dachflächen zulässig.

### **3. Dachaufbauten und -einschnitte**

Zwerchgiebel sind nicht zulässig

Dachaufbauten und -einschnitte dürfen 75 % (gemessen an der breitesten Stelle) der Trauflänge je Gebäude nicht überschreiten. Der Abstand vom seitlichen Dachrand (Ortgang) muss mindestens 1,0 m betragen. Der Abstand des Gaubenfußes bzw. der untere Abstand vom Dacheinschnitt bis zur Traufhöhe (siehe textl. Festsetzung A. 3) muss mindestens 1,0 m, der Abstand des oberen Randes der Gaube bzw. vom Dacheinschnitt bis zum First mindestens 1,5 m betragen. Die Angaben beziehen sich auf die jeweils in der Dachfläche gemessenen Abstände. Die vordere Ansichtsfläche von Dachaufbauten und -einschnitten darf, senkrecht gemessen, eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Dachaufbauten und -einschnitte sind nur in einem Geschoss des Daches zulässig.

### **4. Abgrabungen**

Abgrabungen sind nur im von der Straßenverkehrsfläche abgewandten, rückwärtigen Gebäudebereich (Hauptgartenseite) zulässig und dürfen 40 % der Fassadenbreite nicht überschreiten.

### **5. Einfriedungen**

Auf der das Grundstück erschließenden Seite (Vorgarten) sind Einfriedungen bis max. 0,5 m Höhe zulässig.

Zaunanlagen sind zu seitlichen und hinteren Grundstücksabgrenzungen nur im Zusammenhang mit Hecken zulässig. Die Zäune dürfen eine Höhe von 1,6 m und Hecken eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

## **G. Versickerung von Niederschlagswasser**

(§ 51 a Landeswassergesetz)

Stellplätze und die privaten Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellplätzen, die Fußwege innerhalb der öffentlichen Grünfläche und die privaten Fußwege sind mit versickerungsfähigem Ober- und Unterbaumaterial (z.B. Rasengitterstein, Schotterrasen, Fugenpflaster) zu versehen.

## **Kennzeichnung**

(§ 9 Abs.5 Nr. 2 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.

## **Hinweise**

1. Zur Sicherung aller im Plangebiet als erhaltenswert festgesetzten Gehölze sind geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18920 RAS-LG 4 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten. Beschädigte Sprosstteile oder freigelegte Wurzeln sind fachgerecht zu behandeln. Schutz- und Sicherungsmaßnahmen sind vor Ausführungsbeginn durch die Untere Landschaftsbehörde oder durch den entsprechenden Fachbereich der Stadt Oberhausen abnehmen zu lassen.
2. Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DschG NW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sind die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Oberhausen (Untere Denkmalbehörde) oder bei der Außenstelle des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege, Gelderner Straße 3, 46509 Xanten hinzuweisen.

## **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) und der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), § 86 Landesbauordnung BauO NW vom 01.03.2000 (GV NW 2000 S. 256), § 42 Straßenverkehrsordnung (StVO), Landeswassergesetz NW (LWG) vom 25.06.1995.