

Rechtsgrundlagen
Textliche Festsetzungen
Kennzeichnung
Hinweis

Bebauungsplans Nr. 516
- Am Sandhügel -

Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 gemäß § 13 Baugesetzbuch

Stadtgemeinde Oberhausen
Gemarkung Sterkrade-Nord

Fassung vom 13.02.2007

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

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 (Planzeichenverordnung 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

Textliche Festsetzungen

A. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 und 18 BauNVO)

Die durch Eintragung in die Plankarte festgesetzte maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe bezieht sich auf die Straßenoberfläche der vorgelagerten, endgültig fertiggestellten Erschließungsstraße im Bereich der Straßenbegrenzungslinie. Die Traufhöhe ist an der Außenfläche der Außenwand zwischen der Schnittlinie vom aufgehenden Mauerwerk und Dachhaut und der Straßenoberfläche zu messen. Die Firsthöhe ist senkrecht zum First zwischen oberer Dachkante und der Straßenoberfläche zu messen. Bei geneigter Straßenoberfläche ist die im Mittel gemessene Höhe zwischen den seitlichen Außenwänden der Gebäude maßgebend.

B. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

Ausnahmsweise dürfen in dem Gebiet WR1 Bauteile, deren Oberflächen zu mehr als 70% verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen die von der Straßenverkehrsfläche abgewandten, rückwärtigen Baugrenzen um maximal 3,0 m auf einer Länge von höchstens 5,0 m überschreiten, sofern dabei die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

C. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

In Vorgärten sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen unzulässig. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie (Haupterschließung) und straßenseitiger Gebäudeflucht.

Ein Abstand der überdachten Stellplätze und Garagen von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie ist einzuhalten, sofern diese außerhalb der dafür festgesetzten Flächen liegen.

Kellergaragen sind unzulässig.

D. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

In den Gebieten WS sowie WR2 sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

E. Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Alle Bäume, außer Obstbäumen, welche in 1,3 m Höhe, über dem Erdboden gemessen, mehr als 20 cm Stammdurchmesser oder 65 cm Stammumfang haben, sind zu erhalten, soweit sie nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen stehen oder abgängig sind. Sie dürfen weder beschädigt noch entfernt noch in ihrem Weiterbestand gefährdet werden.

F. Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauO NRW)

1. Dächer

Bei einer etwa vorhandenen Nachbarbebauung haben sich Wohngebäude deren Dachneigung anzugleichen.

Ausnahmen von der festgesetzten Dachform und Dachneigung sind zulässig bei Bildung von Gruppen (mindestens drei Häuser) mit gleicher Dachneigung.

Dächer von Anbauten und Nebengebäuden bis zu einer Dachfläche - horizontal gemessen - von 20 m² sowie Dächer von Garagen können auch mit abweichenden Dachformen ausgeführt werden.

2. Dachaufbauten und -gauben

Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten und -gauben 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.

Von der Außenkante der giebelseitigen Wand bleiben Dachaufbauten und -gauben mindestens 1,5 m zurück. Dachaufbauten und -gauben sind - in der Dachebene gemessen - gegenüber des Dachfirstes um mindestens 1,2 m zurückzusetzen.

Die vordere Ansichtsfläche 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.

3. Abgrabungen

Abgrabungen sind in dem von der Straßenverkehrsfläche abgewandten, rückwärtigen Gebäudebereich (Hauptgartenseite) zulässig, sofern sie 40% der Fassadenbreite nicht überschreiten. In den seitlichen Gebäudebereichen sind Abgrabungen bis zur Brüstungshöhe der Belichtungsfenster im Souterrain zulässig, sofern diese maximal 20% der zugehörigen Wandlänge einnehmen und vom Straßenraum aus nicht eingesehen werden können.

4. Einfriedungen

In Vorgärten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,0 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie (Haupterschließung) und straßenseitiger Gebäudeflucht.

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 13.08.1981. 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 2-2796 N.r 1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 08.10.1963).

Bauherren werden gebeten Kontakt mit der Deutschen Steinkohle AG, Postfach in 44620 Herne aufzunehmen.

Hinweise

Bodendenkmal

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.

Grundwasser

Im Plangebiet sind höhere Grundwasserstände, insbesondere nach regenreichen Zeiten, nicht auszuschließen. Daher enthält der Bebauungsplan folgenden Hinweis:

Da hohe Grundwasserstände nicht auszuschließen sind, sollte bei der Errichtung von unterkellerten Gebäuden die Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen gegen „drückendes“ Wasser geprüft werden. Sind Schutzmaßnahmen erforderlich, sind die Keller in wasserdichter Bauweise zu errichten. Die Einleitung von Grund- und Drainagewasser in die Kanalisation als Schutzmaßnahme für Kellerräume ist nach § 4 der Entwässerungssatzung der Stadt Oberhausen grundsätzlich nicht zulässig.