

Rechtsgrundlagen
Textliche Festsetzungen
Kennzeichnung
Nachrichtliche Übernahme
Hinweis

Bebauungsplans Nr. 527
- Höhenweg / Walsumermarkstraße -

Änderung des Bebauungsplans Nr. 160
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. 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 Haupteerschließungsseite 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)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Ein Abstand der überdachten Stellplätze und Garagen von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie ist einzuhalten.

Garagen sind in massiver Bauweise auszuführen.

Kellergaragen sind unzulässig.

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

1. Dachneigung

Im WR ist bei eingeschossiger Bauweise ausnahmsweise eine Dachneigung bis max. 45° zulässig.

2. Dachaufbauten und -gauben

Im WR darf die Gesamtlänge aller Dachaufbauten und -gauben eines Gebäudes 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 der Hausfassade um mindestens 0,5 m und 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.

Im WA sind Dachaufbauten und -gauben - in der Dachebene gemessen - gegenüber der Hausfassade um mindestens 0,5 m und gegenüber des Dachfirstes um mindestens 1,2 m zurückzusetzen. Von der Außenkante der giebelseitigen Wand bleiben Dachaufbauten und -gauben mindestens 1,5 m zurück.

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. Fassade- und Dachmaterialien

Für zusammenhängende Baukörper sind einheitliche Fassaden- und Dachmaterialien zu verwenden.

4. Trauf- und Firsthöhe

Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit gleicher Trauf- und Firsthöhe auszuführen.

5. 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.

6. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

7. Vorgärten

Die unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke zwischen der Straße und den Gebäuden sind landschaftsgärtnerisch als Rasenflächen mit lockeren Stauden- und Buschgruppen zu gestalten.

Kennzeichnung (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind gegebenenfalls erforderlich. (Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des untertägigen Bergbaues gemäß Runderlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.9.1963 II B 2 2796 Nr. 1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 8.10.1963).

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

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

Die Anlage von Kinderspielflächen richtet sich nach der BauO NW in Verbindung mit der Ortsatzung über öffentliche Spielplätze der Stadt Oberhausen vom 08. Februar 2006.

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.