B 102,97 H 79,86

BEBAUUNGSPLAN Nr.138B

City Ost

Sanierungsgebiet „Teilbereich II Grillo / Busdepot"

STADTGEMEINDE OBERHAUSEN

Gemarkung Oberhausen

Maßstab 1 : 500

1. AUSFERTIGUNG

Zeichenerklärung:

Bestandsangaben :

- Stadtgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Eigentumsgrenze
- Bordstein, Fahrbahnbegrenzung
- Mauer
- Zaun
- Hecke
- vorhandene Gebäude mit Geschoßzahl
- Kanalschacht
- laufende Nummer im Eigentümerverzeichnis
- Messungslinie
- Polygonpunkt mit Nummer
- Baum, Baumreihe
- Brunnen

Festsetzungen gemäß BBauG und BauNVO

Art und Maß der baulichen Nutzung : §§ 2–11 BauNVO

WR	~~Reines Wohngebiet~~	Überbaubare Flächen
WA	Allgemeines Wohngebiet	
MI	Mischgebiet	
MK	~~Kerngebiet~~	

§§ 16–21 BauNVO und BBauG

- Z — Zahl der Vollgeschosse
- III — als Höchstgrenze
- (III) — ~~zwingend~~
- I – III — als Mindest- und als Höchstgrenze
- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschoßflächenzahl

Bauweise, Baulinien und Baugrenzen § 9 BBauG und §§ 22+23 BauNVO

- o — ~~Offene Bauweise~~
- g — Geschlossene Bauweise
- FD — ~~Flachdach~~
- SD — ~~Satteldach~~
- D — ~~Dachneigung~~
- LH / LW — Lichte Höhe der Durchfahrt / Weite
- Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze
- Baugrenze

Verkehrsflächen : § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG

- Straßenverkehrsflächen
- P — Öffentliche Parkflächen
- Fußgängerbereich
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- überbaubare Verkehrsfläche gem. textl. Festsetzung Nr. 6
- ~~Grundflächen als Bestandteil von~~ Verkehrsanlagen im Sinne von ~~§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG~~

Fläche für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Kindergarten, Kindertagesstätte

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen :

- Flächen für Stellplätze oder Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Nr. 22 BBauG
- St — ~~Stellplätze~~
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- Ga — Garagen
- GGa — Gemeinschaftsgaragen
- TGa — ~~Tiefgaragen~~
- Parkhaus — ~~Baugrundstücke für besondere~~ bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen, ~~§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG~~
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG siehe textl. Festsetzung Nr. 7
- gr — Gehrecht
- fr — Fahrrecht
- lr — Leitungsrecht
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- ~~Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen~~
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)
- Ki – Spi — Kinderspielplatz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG (s. textl. Festsetzung Nr. 8)
- pfg — Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG (s. textl. Festsetzung Nr. 5.2)
- Pflanzgebot für Einzelbäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG
- ~~Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG~~
- Fußgängerbrücke

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen :

gem. § 9 (5) BBauG

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 unterlagern Bergbaus gemäß Runderlaß des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10. 9. 1953 – II B 2 – 2796 Nr. 1435/62 , veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein – Westfalen Nr. 127 vom 8.10.1963)

gem. § 9 (6) BBauG

Die Anlage von Kinderspielplätzen richtet sich nach der BauO NW in Verbindung mit der Ortssatzung über die Anlage von Kinderspielplätzen der Stadt Oberhausen vom 28. Dezember 1972

- SAN — Umgrenzung des Sanierungsgebietes gemäß § 10 Abs. 1 StBauFG
- E — Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten werden sollen gemäß § 10 Abs. 1 StBauFG
- Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die beseitigt werden müssen gemäß § 10 Abs. 1 und 2 StBauFG

Angefertigt :
Oberhausen, den 15.1.1979

Beigeordneter — Stadt Oberhausen (Rheinland) 60 — Stadt. Verm-Direktor

Es wird bescheinigt, daß die Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen, die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Oberhausen, den 15. 1. 1979

Stadt Oberhausen (Rheinland) 60 — Stadt. Vermessungsdirektor

→ 23. 6. 1960
Dieser Plan ist gem. § 2 (1) des Bundesbaugesetzes i.d.F. vom ~~18. 8. 1960~~ 23. 6. 1960 durch Beschluß des Rates der Stadt vom 11. 12. 1972 aufgestellt.
Oberhausen, den 22. 3. 1979
Der Oberstadtdirektor
IV.
Beigeordneter

Die Offenlegung dieses Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 a (6) des Bundesbaugesetzes i.d.F. vom 18. 8. 1976 vom Rat der Stadt am 15. 2. 1979 beschlossen.
Oberhausen, den 22. 3. 1979
Der Oberstadtdirektor
I.V.
Beigeordneter

Dieser Plan hat gemäß § 2 a (6) des Bundesbaugesetzes i.d.F. vom 18. 8. 1976 in der Zeit vom 26. 4. 1979 bis 25. 5. 1979 öffentlich ausgelegen.
Oberhausen, den 3. 5. 1979
Der Oberstadtdirektor
I.A.
Stadt. Vermessungsdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes i.d.F. vom 18. 8. 1976 durch den Rat der Stadt am 15. 5. 1979 als Satzung beschlossen worden, ~~einschließlich der in evtl. eingegangenen Änderungen, die auf Grund von Anregungen und Bedenken während der Offenlegung erfolgt sind~~ .
Oberhausen, den 18. 6. 1979
Der Oberbürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes i.d.F. vom 18.8.1976 mit Verfügung vom 5.10. 1979 genehmigt worden.
Az 35.2-12.09 (Oberhausen 1388) City Ost-Teil I
Düsseldorf, den 5.10.1979
Der Regierungspräsident
I.A.
Techn. Reg. - Angestellter

Die ~~mit Auflage~~ erteilte Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 5. 10. 1979 ist am 6. 11. 1979 mit Verfügung vom Bekanntmachungsanordnung gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes i.d.F. vom 18.8.1976 mit dem Hinweis, daß der vorstehende Bebauungsplan ab dem 6. 11. 1979 im Rathaus, Vermessungsamt, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden.
Oberhausen, den 6. 11. 1979
Der Oberbürgermeister

Der Rat der Stadt hat gem. § 2 (6) des Bundesbaugesetzes i.d.F. vom 18.8.1976 am 19. 2. 1979 für den Bereich dieses Bebauungsplanes die Aufhebung oder teilweise Aufhebung aller bisher gültigen Bebauungspläne beschlossen. Hierbei handelt es sich insbesondere um die nachstehend aufgeführten von der Neuplanung betroffenen Bebauungspläne:
1) Beb. - Plan Straßburger Str. vom 5. 9. 1900
2) - Rolandstr. vom 25. 4. 1902
3) - Nr. 15 vom 4. 7. 1961
Oberhausen, den 22. 3. 1979
Der Oberstadtdirektor
I.A.
Stadt. Vermessungsdirektor

Dieser Bebauungsplan besteht aus 1 Blatt, dem Funktionsplan Blatt, dem Eigentümerverzeichnis und dem Höhenplan Blatt.
Die Zusammengehörigkeit ist auf den einzelnen Teilen beurkundet.
Oberhausen, den 16. 2. 1979
Der Oberstadtdirektor
I.A.
Stadt. Vermessungsdirektor

Rechtsgrundlagen :

§§ (2, 2a, 9, 9 ff des Bundesbaugesetzes i.d.F. v. 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2256) in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung in der Neufassung vom 15. 9. 1977 (BGBl. I S. 1757), der Planzeichenverordnung vom 19. 1. 1965 (BGBl. I S. 21) § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz vom 29. 11. 1960 (G.V.NW.S. 433) in der Fassung der 3. Änderungsverordnung vom 21. 4. 1970 (G.V.NW.S. 299), dem § 103 der Landesbauordnung in der Fassung vom 15. 7. 1976 (G.V.NW.S. 264) und § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 15. 3. 1974 (BGBl. I S. 721) sowie § 90 des Städtebauförderungsgesetzes i.d.F. vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2318). Außerdem gelten, soweit erforderlich, die gesetzlichen Bestimmungen des BBauG a.F.v. 23.6.1960

Gutachtliche Äußerung des SVR vom 30. 6. 1978 Az. 7 - 2394 - 78 liegt vor.
Oberhausen, den 15. 1. 1979
Der Oberstadtdirektor
I.A.
Stadt. Vermessungsdirektor

Der mit • gekennzeichnete Hinweis erfolgte aufgrund der Verfügung des Regierungspräsidenten Düsseldorf vom 5. 10. 1979.
Oberhausen, 19. OKT. 1979
Der Oberstadtdirektor
I.A.
Stadt. Vermessungsdirektor

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Es sind Vorkehrungen zu treffen, daß der maximale Innengeräuschpegel in Aufenthaltsräumen bei geschlossenen Fenstern folgende Werte nicht überschreitet:
   tags 35 dB (A)
   in der Nacht 30 dB (A)
2. Bei Dachflächen mit einer Neigung unter 35° sind Dachaufbauten unzulässig.
3.1 Garagen müssen in Massivbauweise errichtet werden und einen Stauraum von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
3.2 Garagen und Stellplätze sind nur in den dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
   Ausnahmsweise sind in den WAg- und MI g- Gebieten Stellplätze in den Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche zulässig.
4. Im gesamten Planbereich sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO unzulässig.
5.1 Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind landschaftsgärtnerisch als Rasenflächen mit lockeren Strauben- und Baumpflanzungen zu gestalten.
6.2 Die mit Pflanzgebot ausgewiesenen Flächen entlang der Danziger Straße und entlang der Grenzen der Fläche für den Gemeinbedarf und der MI-g-Fläche sind von den jeweiligen Eigentümern bzw. Nutznießern mit dichten Baum- und Strauchpflanzungen einheimischer Hölzer zu bepflanzen und zu unterhalten.
5.3 Alle vorhandenen Baum- und Strauchpflanzungen sind zu erhalten, soweit sie nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen stehen. Erforderliche Eingriffe sind nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Gemeinde zulässig.
5.4 Bäume und deren Wurzelbereich sind bei Durchführung der Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen.
6. Ab 4,50 m Durchfahrtshöhe ist die öffentliche Verkehrsfläche wie angrenzendes WAg- Z IV- Gebiet überbaubar.
7. Diese Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer bzw. Nutznießer der Flurstücke Gemarkung Oberhausen, Flur 28, Nr. 283 tlw., 296, 286, 342, 177, 173 tlw., 329 tlw., 354 tlw., 341 und 328 zu belasten.
8. Der erforderliche Kinderspielplatz für die WAg- Gebiete an der Danziger Straße ist als Gemeinschaftsanlage anzulegen.
9. Bei der geplanten Wohnbebauung und einer bei- oder vollelektrischen Versorgung wird für je 120 Wohnungen eine Transformatorenstation benötigt. Im Einvernehmen mit der Energieversorgung Oberhausen AG ist entweder der Platz für die Errichtung einer Transformatorenstation in Form einer Garage mit den Abmessungen 3,0 m × 6,0 m oder in den Baukörpern ein an 2 Außenwänden liegender gut be- und entlüftbarer Raum mit den Abmessungen 3,0 m × 6,0 m × 2,30 m vorzusehen.

Schallschutzmaßnahmen

Bezüglich der Schallschutzmaßnahmen (siehe auch die textliche Festsetzung Nr. 1) wird auf das vom Technischen Überwachungsverein Rheinland e.V. erarbeitete schalltechnische Gutachten vom 17. Juli 1974 hingewiesen, in dem zu treffende Schallschutzmaßnahmen näher erläutert werden.

Oberhausen, 19. OKT. 1979
Der Oberstadtdirektor
I.A.
Stadt. Vermessungsdirektor