B 104,70 H 74,22

BEBAUUNGSPLAN NR. 141

» Oranienstraße - Krefelder Straße «

1. AUSFERTIGUNG

STADTGEMEINDE OBERHAUSEN

Gemarkung Sterkrade-Nord

Flur 24

Maßstab 1 : 500

Angefertigt :
Oberhausen, den 1. April 1976

Beigeordneter — Städt. 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 1. April 1976
Stadt. Verm.-Direktor

Dieser Plan ist gemäß § 2 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 durch Beschluß des Rates der Stadt vom ~~22.11.1976~~ ~~1975~~ **10.11.1975 aufgestellt.
Oberhausen, den 14.12.1976
Der Oberstadtdirektor
IV
(Siegel: Stadt Oberhausen (Rheinland) 50)
Beigeordneter

Dieser Plan hat gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 in der Zeit vom 1. Februar 1977 bis 1. März 1977 öffentlich ausgelegen.
Oberhausen, den 4.3.1977
Der Oberstadtdirektor
I.A.
(Siegel: Stadt Oberhausen (Rheinland) 50)
Städt. Verm.-Direktor

i.d.F. vom 18.8.1976
Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes ~~vom 23. 6. 1960~~ durch den Rat der Stadt am 4.7. 1977 als Satzung beschlossen worden einschließlich der in violett eingetragenen Änderungen, die auf Grund von Anregungen und Bedenken während der Offenlegung erfolgt sind.
Oberhausen, den 15.7.1977
Der Oberbürgermeister

i.d.F. vom 18.8.1976
Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes ~~vom 23. 6. 1960~~ mit Verfügung vom 23. 2. 1978 genehmigt worden.
Az. 35.2.1 - 12.05 (Oberhausen 141)
Düsseldorf, den 23. 2. 78
Der Regierungspräsident
I.A.
(Siegel: Der Regierungspräsident Düsseldorf)
Regierungsbaudirektor

**i.d.F. vom 18.8.1976
Die ~~mit Auflage~~ erteilte Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 23. 2. 1978 ~~1976~~ ist am 1. 6. 1978 mit Satzungs- und Beitrittsbeschluß vom 8. 5. 1978 gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes ~~vom 23. 6. 1960~~ *** mit dem Hinweis, daß der vorstehende Bebauungsplan ab dem 1. 6. 1978 im Rathaus, Vermessungsamt, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden.
Oberhausen, den 2. 6. 1978
Der Oberbürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 22.11.1976 ~~197~~ gemäß § 2 (7) des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 die Aufhebung aller im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes entgegenstehenden Pläne der Gemeinde beschlossen.
Insbesonders
1) Bebauungsplan (Baugebietsplan) vom 15. 10. 1968
2. - " - Krefelder Straße - 30. 1. 1936
3. - " - Aachener Straße " 8. 1. 1934
Oberhausen, den 14.12.1976
Der Oberstadtdirektor
I.A.
(Siegel: Stadt Oberhausen (Rheinland) 50)
Städt. Verm.-Direktor

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt mit dem Eigentümerverzeichnis und dem Höhenplan (Blatt 1+2), ~~Entwässerungsplan~~ sowie den Funktionsplänen Blatt 1 - 3. Die Zusammengehörigkeit ist auf den einzelnen Teilen beurkundet.
Oberhausen, den 14.12.1976
Der Oberstadtdirektor
I.A.
(Siegel: Stadt Oberhausen (Rheinland) 50)
Städt. Verm.-Direktor

SVR nach § 1 Nr. 3 und § 188 Nr. 5 BBauG
Gutachtliche Äußerung des SVR vom 12. Februar 1976
Az. 7 - 2022 - 76 liegt vor.
Oberhausen, den 14.12.1976
Der Oberstadtdirektor
I.A.
(Siegel: Stadt Oberhausen (Rheinland) 50)
Städt. Verm.-Direktor

X Kennzeichnungen ~~Hinweise~~ nach § 9 Abs. 3 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 untertägigen Bergbaues gemäß Runderlaß des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10. Sept. 1963 - II B 2 - 2796 Nr. 1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 8. Okt. 1963.)

Nachrichtliche Übernahme : (§ 9 Abs. 4 - BBauG)

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

Textliche Festsetzungen :

1.1) ~~Die Bebauung der WRg Z : II Gebiete ist einschließlich der Dachform zeilenweise einheitlich zu gestalten. (FEH max. + 20 cm über Straßenhöhe)~~

1.2) Auf dem WA o Z : I Baugrundstück ist für die Bebauung die Dachform als Pult- oder Flachdach zu wählen.

1.3) Die Dachneigung der WRo Z : II Gebiete hat in Angleichung an die benachbarte Bebauung zu erfolgen.

2.1) Garagen müssen in Massivbauweise errichtet werden.

2.2) Garagen sind mit Flachdächern auszubilden.

2.3) Kellergaragen sind unzulässig.

2.4) Bei Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, sofern nicht andere Vorschriften dem entgegenstehen.

3) In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vor den Gebäuden (Vorgartenflächen) sind Einstellplätze unzulässig.

4.1) Die Grundstücke der WRg Z : II Gebiete* sind durch gestaltete Wandflächen bis über Augenhöhe einzufriedigen, soweit sie nicht von geplanten Baukörpern begrenzt werden. Diese Festsetzung ist auch entlang der Gehwege einzuhalten.

4.2) Die Einfriedigung an öffentlichen Verkehrsflächen mit Ausnahme des Bereichs der WRg Z : II Gebiete ist mit ihrer Umgebung in Einklang zu bringen. Die Höhe der Einfriedigung darf 1,0 m nicht überschreiten.

4.3) Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig. Die Abgrenzung zu den Verkehrsflächen erfolgt durch Rasenkantensteine.

5) Die Erschließung der Grundstücke hat ausschließlich von Nordosten aus zu erfolgen.

6) Auf der ~~als Schutzpflanzung~~ mit Pflanzgebot X gekennzeichneten Fläche sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern oder Nutznießern der öffentlichen Grünfläche (Bolzplatz) dichte Baum- und Strauchgruppen industriefester Hölzer anzulegen und zu unterhalten.

7) Im gesamten Planbereich sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

8) Der Kinderspielplatz ist als Gemeinschaftsanlage anzulegen und zu unterhalten.

9) Für je 120 WE entsprechend ist eine Trafo-Station im Einvernehmen mit der Energieversorgung Oberhausen A.-G. im Kellergeschoß des Baukörpers des WA o Z : I Gebietes ein an zwei Außenwänden liegender gut be- und entlüftbarer Raum mit den Abmessungen 3,0 × 6,0 × 2,3 m vorzusehen.

* (nordoestlich des WA o Z : I Gebietes)

Zeichenerklärung:

Bestandsangaben :

- Stadtgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Eigentumsgrenze
- Bordstein, Fahrbahnbegrenzung
- Mauer
- Zaun
- Hecke
- III — vorhandene Gebäude mit Geschoßzahl
- Kanalschacht
- (17) — laufende Nummer im Eigentümerverzeichnis
- Messungslinie
- ○407 — Polygonpunkt mit Nummer
- Baum, Baumreihe
- P — Öffentliche Parkfläche
- 1,5 — Böschung mit Höhenangabe (Böschungshöhe)

Festsetzungen gemäß BBauG und BauNVO :

Art und Maß der baulichen Nutzung :

§§ 2-11 BauNVO (überbaubare Grundstücksfläche)

WS	~~Kleinsiedlungsgebiet~~
WR	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	~~Mischgebiet~~
MK	~~Kerngebiet~~
GE	~~Gewerbegebiet~~
GI	~~Industriegebiet~~
SO	~~Sondergebiet~~

§§ 16-21 BauNVO und BBauG

Z	Zahl der Vollgeschosse
III	als Höchstgrenze
(III)	~~zwingend~~
II - VI	~~als Mindest- und als Höchstgrenze~~
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
BMZ	~~Baumassenzahl~~
FH 17.10 m	~~Größte Firsthöhe über der natürlichen oder der festgesetzten Geländehöhe~~
TH 14.85 m	~~Größte Traufhöhe über der natürlichen oder der festgesetzten Geländehöhe~~
LH 3.75 m / LW 5.00 m	~~Lichte Höhe der Durchfahrt / Weite~~

Bauweise, Baulinien und Baugrenzen :

§§ 22-23 BauNVO

- o — Offene Bauweise
- ~~Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig~~
- ~~Nur Hausgruppen zulässig~~
- g — Geschlossene Bauweise
- FD — Flachdach; SD — Satteldach; PD — Pultdach (Siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1) bis Nr. 1.3))
- D 23° — Dachneigung
- ~~Baulinie gem. § 23 (2) BauNVO~~
- Straßenbegrenzungs- ~~und Baulinie~~ s. § 19.1-3 (d 2) BauNVO
- Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (w. v.)
- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO
- ~~Baugrenze ab 1 Obergeschoß~~

Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf :

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 (f) BBauG

- ~~Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf~~
- ~~Kirche~~
- Schule
- ~~Kindertagesstätte, Kindergarten~~
- ~~Verwaltungsgebäude~~
- ~~Schutzraum~~

Verkehrsflächen :

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG

- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
- P — öffentliche Parkflächen
- Fußläufiger Bereich und dessen Abgrenzung gegen sonstige Verkehrsflächen
- ~~Durchfahrt~~
- V — Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG

Grünflächen :

- Grünflächen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG
- ~~Parkanlage~~
- ~~Sportplatz~~
- Spielplatz
- ~~Dauerkleingarten~~
- ~~Friedhof~~
- ~~Badeplatz~~
- ~~Grünanlage~~
- ~~Zeltplatz~~

Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen :

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und 7 BBauG

- ~~Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen~~
- ~~Umformerstation~~
- ~~Pumpwerk~~
- ~~Müllbeseitigungsanlage~~
- ~~Kläranlage~~
- ~~Brunnen~~

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen :

gemäß § 9 Abs. 1 (9) BBauG

- Flächen für Aufschüttungen
- ~~Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen~~

Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft :

gemäß § 9 Abs. 1 (10) BBauG

- ~~Flächen für die Landwirtschaft~~
- ~~Flächen für die Forstwirtschaft~~
- ~~Flächen für die Land- und Forstwirtschaft~~

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen :

- Flächen für Stellplätze oder Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 1 (e) + Nr. 12 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. 1 (h) BBauG~~
- ~~Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 (11) BBauG~~
- gr — ~~Gehrecht~~; fr — ~~Fahrrecht~~; lr — ~~Leitungsrecht~~
- Ki Spl — Kinderspielplatz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG (Siehe textliche Festsetzung Nr. 8)
- ~~Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG~~
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
- ~~Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen~~
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 BBauG)
- ~~Von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BBauG~~
- pfg — Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG (Siehe textliche Festsetzung Nr. 6)
- Pflanzgebot für Einzelbäume
- Baumgruppen
- Strauchgruppen

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen :

gemäß BBauG

- ~~Vorgeschlagene Bebauung~~
- ~~Private Grünfläche~~
- ~~Wasserfläche~~
- ~~Umgrenzung der Flächen vorgeschlagener Bebauung~~
- ~~Abgrenzung der vorgeschlagenen Grundstücksaufteilung~~
- ~~wie vor (Mauer)~~

Rechtsgrundlagen :

§§ 1, 2, 8 ff des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung in der Neufassung vom 26. 11. 1968 (BGBl. I S. 1237), 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 der Bekanntmachung vom 27. 1. 1970 (G.V. NW. S. 96). **Außerdem gelten, soweit erforderlich, die gesetzl. Bestimmungen des BBauG i.d.F. vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256)**

Eigentümerverzeichnis :

(1) (2) (3) (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10) (11) (12) (13) (14) (15) (16) (17) (18) (19) (20) (21) (22) (23) (24)

Textliche Festsetzungen (Fortsetzung)

10.) Entlang den hinteren Grundstücksgrenzen Oranienstraße 74 - 80 ist die Einfriedung mit Hecken oder Zäunen (z.B. Bongossizäune) in Höhe bis max. 1,80 m über Ausbauhöhe der geplanten Straße "E - C" zulässig.

Zeichenerklärung:

- Baugrenze
- WR — Reines Wohngebiet (überbaubare Grundstücksfläche)
- Baugrenze aufgehoben

Die vom Regierungspräsidenten Düsseldorf am 5.2.1981 gem. § 11* des Bundesbaugesetzes BBauG i. d. F. vom 18. August 1976 erteilte Genehmigung zur ~~Aufhebung~~ Änderung dieses Planes - vom Rat der Stadt am 3.11.1980 gem. § 10* BBauG als Satzung beschlossen - ist am 24.2.1981 gem. § 12 BBauG mit dem Hinweis, daß der vorstehende Bebauungsplan ab 24.2.1981 im Rathaus, Vermessungsamt, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekanntgemacht worden.
Oberhausen, den 27.02.81
* in Verbindung mit § 13
Der Oberbürgermeister
I.V. Bürgermeister

Die mit **) gekennzeichneten Korrekturen erfolgten aufgrund der Verfügung des Regierungspräsidenten Düsseldorf vom 23. 2. 1978.
Oberhausen, 16. Mai 1978
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage:
Städt. Verm.Direktor
(Siegel: Stadt Oberhausen (Rheinland) 50)

Die in Sepia vorgenommene Änderung erfolgte aufgrund der Verfügung des Regierungspräsidenten Düsseldorf vom 23. 2. 1978 und des Ratsbeschlusses vom 8. 5. 1978.
Oberhausen, den 16. 5. 1978
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage:
Städt. Vermessungsdirektor
(Siegel: Stadt Oberhausen (Rheinland) 50)