

BEBAUUNGSPLAN Nr. 487

- Prinzenstraße -

Änderung des Bebauungsplans Nr. 43
gemäß § 13 Baugesetzbuch

STADTGEMEINDE OBERHAUSEN

Gemarkung Sterkrade-Nord

Maßstab 1 : 500 1. AUSFERTIGUNG

Zeichenerklärung

Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Fahrbahnbegrenzung
- Zaun
- Mauer
- Hecke
- Gebäude mit Geschosshöhe
- Abgemerkter Grenzpunkt
- Nicht abgemerkter Grenzpunkt
- Baum
- Kanaldeckel
- Öffentliche Parkplätze

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB, §§ 3 und 16-20 BauNVO)

- WR Reine Wohngebiete (WR) (überbaubare Grundstücksfläche)
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,7 Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

- I als Höchstmaß (z.B.)
- II zwingend

Höhe baulicher Anlagen

- TH Traufhöhe in m (Höchstgrenze) über angrenzender Verkehrsfläche
- FH Firsthöhe in m (Höchstgrenze) über angrenzender Verkehrsfläche

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Wenn die Straßenbegrenzungslinie mit der Baugrenze zusammenfällt, ist die Signatur der Baugrenze eingetragen worden.

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- SD 30° Satteldach mit Dachneigung in ° (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)
- FD Flachdach (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2006 (BGBl. I S. 1224)

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 - PlanvZ 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 §§ 22 und 23 BauNVO)

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

C. 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 Haupteinfriedigungsseite und straßenseitiger Gebäudeflucht) sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern unzulässig.

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

In den Vorgärten sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen unzulässig. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie (Haupteinfriedigung) und straßenseitiger Gebäudeflucht.

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

Kellergaragen sind unzulässig.

E. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WR2 sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

Alle Bäume außer Obstbäume, 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 abgänglich sind. Sie dürfen weder beschädigt, noch entfernt, noch in ihrem Weiterbestand gefährdet werden.

G. 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 3 Häuser) mit gleicher Dachneigung und Dachform.

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

Für Garagen sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

2. Dachaufbauten und -gauben

Im Baugebiet WR1 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 Ansichtfläche 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 Baugebiet WR2 und innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf 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 Ansichtfläche 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. Fassaden- 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 abgewandt, rückwärtigen Gebäudebereich (Hauptgartenseite) zulässig, sofern sie 40% der Fassadenbreite nicht überschreiten.

6. Einfriedigungen

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

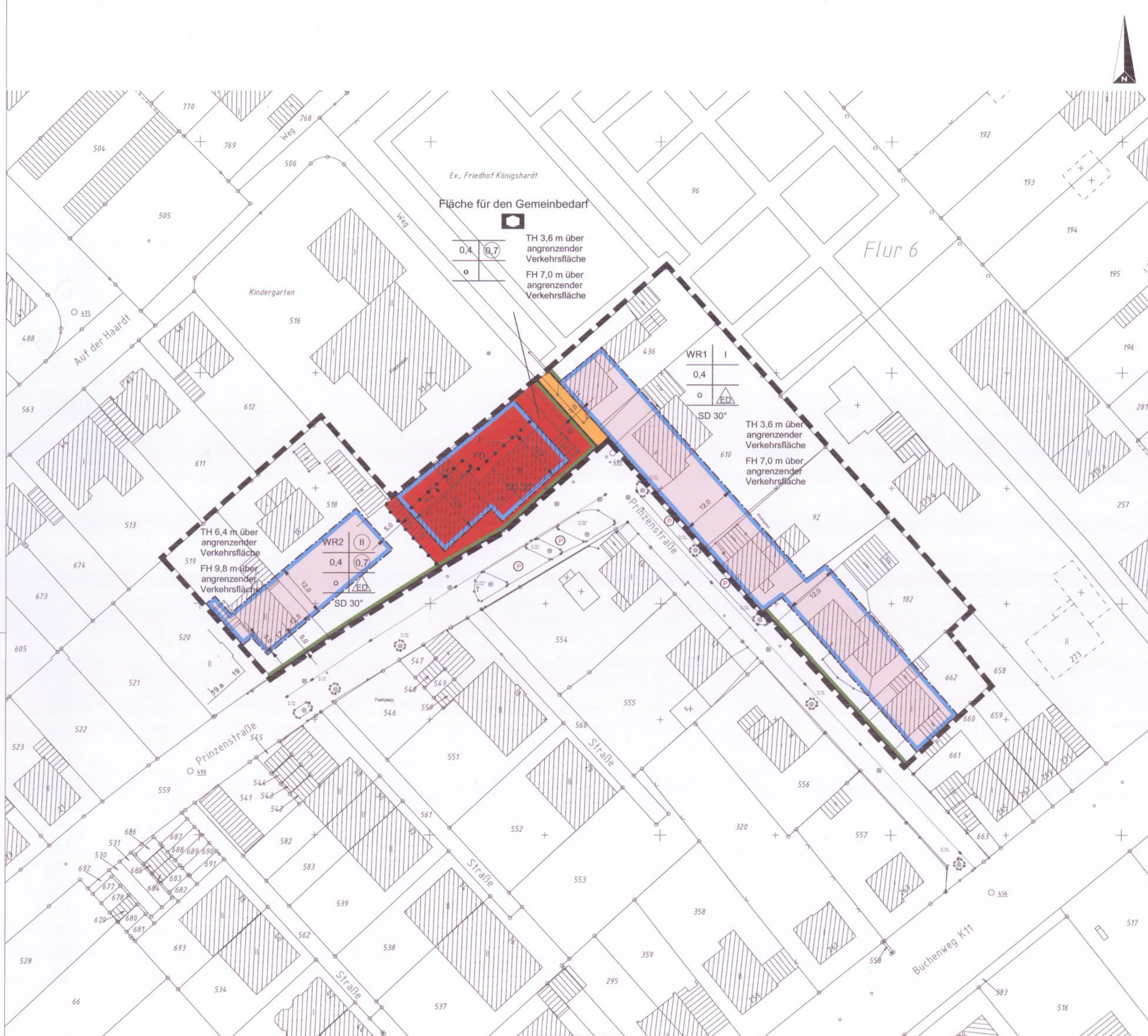
Kennzeichnung

(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 Nr.1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 08.10.1963).

Hinweise

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.



Die einleitende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 wurde gemäß § 13 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 vom Rat der Stadt am 06.10.2003 beschlossen.

Oberhausen, 07.10.2003

Der Oberbürgermeister
Beigeordneter

Die Offenlegung dieses Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 13 Nr. 2 i.V. mit § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 vom Rat der Stadt am 23.01.2006 beschlossen.

Oberhausen, 24.01.2006

Der Oberbürgermeister
Beigeordneter

Angefertigt:
Bochum, 02.06.2005

bms Stadtplanung
Saladin-Schmitt-Straße 59
44789 Bochum
Telefon 0234-96202 04/05
Telefax 0234-96202 09
www.bms-stadtplanung.de

Dieser Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 durch den Rat der Stadt am 10.06.2007 als Satzung beschlossen worden.

Oberhausen, 10.06.2007

Der Oberbürgermeister
Bereichsleiter Stadtplanung

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des gegenwärtigen, örtlichen Zustandes wird bescheinigt.

Oberhausen, 02.06.2005

ObVI H.-J. Marx
Bahnhofstraße 57
46149 Oberhausen
Telefon 0208-635590-0

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 durch den Rat der Stadt am 10.06.2007 als Satzung beschlossen worden.

Oberhausen, 10.06.2007

Der Oberbürgermeister
Wehling

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Oberhausen, 02.06.2005

bms Stadtplanung
Saladin-Schmitt-Straße 59
44789 Bochum
Telefon 0234-96202 04/05
Telefax 0234-96202 09
www.bms-stadtplanung.de

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 18.06.2007 ist am 18.06.2007 gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 mit dem Hinweis, dass der vorstehende Bebauungsplan ab dem 18.06.2007 im Technischen Rathaus Sterkrade, Dezernat 5, Bereich Stadtplanung, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Oberhausen, 18.06.2007

Der Oberbürgermeister
Wehling