BEBAUUNGSPLAN NR. 398 A

- Alstadener Straße Obermeidericher Straße -

Stadtgemeinde Oberhausen
Gemarkung Alstaden
Flur 13

Maßstab 1 : 500

B 96,32 H 91,14

Am 24.09.90 hat der Rat der Stadt gemäß § 7(1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Oberhausen, den 20.07.98

Der Oberbürgermeister

I.A.

Dezernent

Es wird bescheinigt, daß die Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen und die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist.

Oberhausen , den 20.07.98

Dipl.-Ing. Felten Öff. best. Vermessungsingenieur

ÖbVI.

Angefertigt:

Bottrop, den 20.07.98

Dipl.-Ing. M.V. Felten Öffentl.bestellter Verm.-Ing. Reulstraße 44 46240 Bottrop

ÖbVI.

für den Planentwurf :

Düsseldorf , den 20.07.98

Architektengruppe Stadtraum

Die Offenlegung dieses Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 3(2) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 vom Rat der Stadt am 07.09.98 beschlossen.

Oberhausen , den 17.09.98

Der Oberbürgermeister

I.A.

Dezernent

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10(1) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.97 durch den Rat der Stadt am03(03)1999als Satzung beschlossen worden. ~~Es sind~~ ~~keine~~ ~~Bedenken~~ ~~oder~~ ~~Anregungen~~ ~~die~~ ~~aufgrund~~ ~~von~~ ~~Anregungen~~ ~~während~~ ~~der~~ ~~Offenlegung~~ ~~erfolgt~~ ~~sind~~.

Oberhausen , den 06.04.1999

Der Oberbürgermeister

gez. Drescher

Dieser Satzungsbeschluß des Rates der Stadt vom 23.03.1999 ist am 17.04.2000 gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 mit dem Hinweis, daß der vorstehende Bebauungsplan ab dem 17.04.2000 im Rathaus Oberhausen, Dezernat 5, Bereich Stadtplanung, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Oberhausen, 17.04.2000

Der Oberbürgermeister

Drescher

Dieser Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3(2) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.97 in der Zeit vom 08.01.99 bis 09.02.99 öffentlich ausgelegen.

Oberhausen , den 09.02.99

Der Oberbürgermeister

I.A.

stellvertr. Bereichsleiter -Stadtplanung-

Bottrop, den 20.07.98

Dipl.-Ing. Felten Öff. best. Vermessungsingenieur

Dipl.-Ing. Felten Öffentl.bestellter Verm.-Ing. Reulstraße 44 46240 Bottrop

ÖbVI.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl I, S. 2253),zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl I, S. 1189) und in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl I, S. 2141) § 8a Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBl I, S. 889) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 - Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz - (BGBl I, S. 466), in Verbindung mit dem Vorschriften der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl I, S. 132) und der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl I, S. 58), § 58 Bundesimmissionsschutzgesetz vom 14.05.1990 (BGBl I, S. 880)

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches – BauGB –,§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung BauNVO)

- WA – Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO) – WA 1 – WA 8 – Nummer des Baugebietes
- MI – Mischgebiete (§6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 20 BauNVO)

- GRZ – Grundflächenzahl
- GFZ – Geschoßflächenzahl
- </= 45° – Höchstgrenze der Dachneigung

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

- Baugrenze
- o – offene Bauweise
- I / II – als Höchstgrenze

Hinweis
Der Gemeingebrauch des Grundwassers bedarf der Zustimmung durch die Untere Wasserbehörde.

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V – Verkehrsberuhigter Bereich
- V – Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 11
- Begrenzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche

sonstige zeichnerische Festsetzungen und Darstellungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
- Firstrichtungen
- Straßenachse
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung , z.B. von Baugebieten , oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. §1 Abs. 4, §14 Abs. 5 BauNVO)
- nachrichtlich beabsichtigter Straßenausbau
- P – Öffentliche Parkfläche
- nachrichtlich beabsichtigte Anpflanzung von Bäumen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BBauG)
- Ga – Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BBauGB) Zweckbestimmung: Garagen

Planung und Nutzungsregelung für Bepflanzungsmaßnahmen

(§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern. (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)
- Bindung für Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB).

Flächen für Versorgungsanlagen

(§5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 12, und Abs. 6 BauGB)

- Zweckbestimmung: Elektrizität

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die nach § 4 Absatz 3 Nr. 1 bis Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in allen Allgemeinen Wohngebieten unzulässig. (§ 4 Absatz Nr. 1 – 5 BauNVO)
2. Die nach § 6 Absatz 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in allen Mischgebieten unzulässig. (§ 6 Absatz 3 BauNVO)
3. Die maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe beträgt 0,5 Meter über Oberkante Erschließungsfläche. Bezugshöhe ist die Oberkante fertiggestellte Straße in Höhe des Hauptzuganges. (§ 9 Absatz 2 BauGB und § 18 BauNVO)
4. Bei Reihen- und Doppelhäusern ist pro Hauseinheit eine einheitliche Erdgeschoßfußbodenhöhe auszuführen. (§ 9 Absatz 2 BauGB und § 18 BauNVO)
5. Für Erker und Zwerrengebei dürfen die Baugrenzen über maximal 1/3 der Fassadenlänge bis 1,0 m überschritten werden. (§ 23 Absatz 3 BauNVO)
6. Unselbständige bauliche Anlagen wie Pfeiler, Balkone, Wintergärten dürfen die Baugrenzen bis 1,5 m überschreiten. (§ 23 Absatz 3 BauNVO)
7. In den Baugebieten WA 5, WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9 sind Stellplätze und Garagen nur in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichen, innerhalb überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude nach § 11 Absatz 1 BauO NW zulässig. Die Errichtung von Tiefgaragen und die Errichtung von Stellplätzen im Vorgartenbereich ist unzulässig. (§ 12 Absatz 6 BauNVO)
8. In den Baugebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind Stellplätze und Garagen auf den Baugrundstücken zulässig. Die Errichtung von Tiefgaragen und Stellplätzen im Vorgartenbereich sind unzulässig. (§ 12 Absatz 12 BauNVO)
9. Die mit GL bezeichnete Fläche auf der Parzelle 115 (Verbindung Blattstraße/ Obermeidericher Straße) ist mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger, die mit GFL bezeichnete Fläche darüber hinaus mit einem Fahrrecht zu Gunsten der angrenzenden Anlieger im Baugebiet WA 1 im Bereich der Blattstraße zu belegen. (§ 9 Absatz 21 BauGB)
10. Dachgauben sind in allen Baugebieten zulässig. Die Länge einer Einzelgaube ist in allen Baugebieten auf maximal 2,00 m beschränkt. Die Gesamtlänge aller Gauben darf 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Dachaufschnitte sind nur zu den Gartenseiten mit einer maximalen Einzellänge von 2,50 m zulässig. (§ 9 Absatz 4 BauGB und § 86 BauO NW)
11. Firste von untergeordneten Gebäudeteilen oder Zwerchgeuben, die nicht der festgesetzten Firstrichtung des Hauptdaches folgen, müssen mindestens 1,50 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches zurückbleiben. (§ 9 Absatz 4 BauGB und § 86 BauO NW)
12. Alle Außenwände im Baugebiet sind nur als Verblendmauerwerk in roten Farbtönen oder als Putzflächen zulässig. Ein weiteres Material kann zur Gliederung der Fassade mit deutlich untergeordneten Flächenanteilen bis zu 30 % kombiniert werden. (§ 9 Absatz 4 BauGB und § 86 BauO NW)
13. Die Dacheindeckungen in allen Baugebieten sind nur mit grauen bis anthrazitfarbenen Dachpfannen zulässig. (§ 9 Absatz 4 BauGB und § 86 BauO NW)
14. Doppel- und Reihenhäuser sind eine Hauseinheit und in gleichen Materialien sowohl im Fassaden- als auch im Dachbereich auszubilden. (§ 9 Absatz 4 BauGB und § 86 BauO NW)
15. In allen Baugebieten können die Vorgartenbereiche entlang zu öffentlichen Verkehrsflächen mit Hecken oder Holzzäunen bis 1,25 m Höhe über Oberkante der angrenzenden Straßenfläche eingefaßt werden. (§ 9 Absatz 4 BauGB und § 86 BauO NW)
16. Private Gartenbereiche, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, dürfen mit Hecken oder Holzzäunen bis 1,25 m Höhe eingefaßt werden. (§ 9 Absatz 4 BauGB und § 86 BauO NW)
17. Private Gartenbereiche können untereinander sowie zu anderen als öffentlichen Verkehrsflächen mit Hecken, durch Rankpflanzungen und Sträucher begrünte Maschendrahtzäunen sowie Holzzäune mit bis zu 1,25 m Höhe eingefriedet werden. (§ 9 Absatz 4 BauGB und § 86 BauO NW)
18. Wegeflächen in öffentlichen Grün sind ausschließlich mit wassergebundenen Belägen (Split, Schotter, Rindenmulch o.ä.) herzustellen. Die Entwässerung hat direkt seitlich ins Gelände zu erfolgen. (§ 9 Absatz 4 BauGB, § 51 a LWG)
19. Anfallendes Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist in Mulden zu sammeln und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu versickern. (§ 9 Absatz 4 BauGB, § 51 a LWG)
20. Anfallendes Niederschlagswasser auf den Dachflächen ist zu sammeln und auf dem betroffenden privaten Grundstück zu versickern. (§ 9 Absatz 4 BauGB, § 51 a LWG)
21. Überdachte Einstellplätze (Carports, Garagen) sind mit extensiver Dachbegrünung anzulegen. Fassaden mit mehr als 15 m² fensterlosen Anteilen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB)
22. Als Straßenbaufläche ist je 200 m² versiegelter Straßenverkehrsfläche mindestens ein Baum gemäß der unten aufgeführten Artenliste zu pflanzen. Hierbei sind für den Wurzelraum jeden Baumes mindestens 4 m² von Befestigung frei zu halten und insbesondere gegenüber Verdichtung und Schadstoffeintrag zu schützen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)
23. Die im Bebauungsplan dargestellten Straßenbäume sind als hochstämmige Bäume mit bei Pflanzung mindestens 20 cm Stammumfang in 1 m Höhe zu pflanzen. (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB)

Acer platanoides LS. (Spitzahorn)
Corylus colurna (Baumhasel)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Gleditsia triacanthos 'Skyline' (Gleditschie)
Quercus robur (Stieleiche)
Robinia pseudoacacia 'Inermis' (Robinie)
Tilia cordata 'Greenspire' (Winterlinde)
Tilia intermedia 'Pallida' (Kaiserlinde)

24. Mindestens 50 % der öffentlichen Grünfläche ist mit nachfolgend aufgeführten Gehölzen zu bepflanzen. Die Bäume haben bei Pflanzung Stammumfang 14 – 16 cm zu betragen. (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Betula pendula (Sandbirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Tilia cordata (Winterlinde)

Die Sträucher weisen mindestens Qualität als verpflanzte Sträucher auf:

Eleagnus virgata (Weidenblatt)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus spec. (Weißdorn)
Euonymus europ. (Pfaffenhut)
Frangula alnus (Faulbaum)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Malus sylvestris (Holzapfel)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Salix aurita (Ohrweide)
Viburnum lantana (wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Wasserschneeball)

Zeichenerklärung

Bestandsangabe :

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze , Bordstein , Messungslinie , Fahrbahnbegrenzung
- Mauer
- Zaun
- Hecke
- verhandene Gebäude mit Geschoßzahl
- Kanalschacht
- Polygonpunkt mit Nummer
- Baum , Baumreihe
- Böschung
- vorhandene Gebäude (nicht eingemessen)

DUISBURG

Obermeidericher Straße
Kiepenfeld
Alstadener Straße
Blattstraße
Kleine Blattstraße
Im Sande
Brunostraße
Flur 13
Flur 14
Anschluß 398 B
Anschluß B-Plan 310
Öffentliche Grünfläche
WA 1 II GRZ 0.4 GFZ 0.8 o ≤ 45°
WA 2 II GRZ 0.4 GFZ 0.8 o ≤ 45°
WA 3 II GRZ 0.4 GFZ 0.8 o ≤ 45°
WA 4 III GRZ 0.4 GFZ 1.0 o ≤ 45°
WA 5 II GRZ 0.4 GFZ 0.8 o ≤ 45°
WA 6 II GRZ 0.4 GFZ 0.8 o ≤ 45°
WA 7 II GRZ 0.4 GFZ 0.8 o ≤ 45°
WA 8 I GRZ 0.4 GFZ 0.6 o ≤ 45°
WA 9 I GRZ 0.4 GFZ 0.6 o ≤ 45°