BEBAUUNGSPLAN Nr. 519

- Dohlenstraße -

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 gemäß § 13 Baugesetzbuch

STADTGEMEINDE OBERHAUSEN

Gemarkung Sterkrade

Maßstab 1 : 500

1. AUSFERTIGUNG

Zeichenerklärung

Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Fahrbahnbegrenzung
- Zaun
- Mauer
- Hecke
- Gebäude mit Geschosszahl
- Abgemarkter Grenzpunkt
- Nicht abgemarkter Grenzpunkt
- Baum
- Kanaldeckel
- Öffentliche Parkplätze (vorhanden)

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

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

- WR — Reine Wohngebiete (WR) (überbaubare Grundstücksfläche)
- 0,4 — Grundflächenzahl
- 0,7 — Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

- 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)

- o — Offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: - Parkanlage -

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- SD 30° — Satteldach mit Dachneigung in ° (z.B.) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)

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 Traut- 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 § 23 BauNVO)

Ausnahmsweise dürfen Bauteile, deren Oberflächen zu mehr als 70% verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen die von der Straßenverkehrsfläche abgewandten, 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 Haupterschließungsseite 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 Vorgärten sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen unzulässig. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie (Haupterschließung) 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)

Es 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 abgängig 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.

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

2. Dachaufbauten und -gauben

Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten und -gauben eines Gebäudes darf 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.

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 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

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

Die einleitende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 wurde gemäß § 13 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt am 20.09.2004 beschlossen.

Oberhausen, 14.11.2007

Der Oberbürgermeister
I.V.

Beigeordneter

Angefertigt:

Bochum, 14.11.2007

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

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

Oberhausen, 14.11.2007

ÖbVI Dipl.-Ing. Henkys
Bahnhofstraße 37
46145 Oberhausen
Telefon 0208-636590-0

ÖbVI Dipl.-Ing. Jens Henkys
als Vertreter für den
ÖbVI Dipl.-Ing. Hans-J. Marx

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Oberhausen, 14.11.2007

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

Die Offenlegung dieses Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 13 Abs. 2 i.V. mit § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt am 17.12.2007 beschlossen.

Oberhausen, 20.12.2007

Der Oberbürgermeister
I.V.

Beigeordneter

Dieser Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 11.01.2008 bis 11.02.2008 öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 12.02.2008

Der Oberbürgermeister
i.A.

Bereichsleiter Stadtplanung

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches durch den Rat der Stadt am 10.03.2008 als Satzung beschlossen worden.

Oberhausen, 25.03.2008

Der Oberbürgermeister

Wehling

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 10.3.2008 ist am 19.4.08 gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches mit dem Hinweis, dass der vorstehende Bebauungsplan ab dem 19.4.08 im Technischen Rathaus Sterkrade, Dezernat 5, Bereich Stadtplanung, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Oberhausen, 16.4.08

Der Oberbürgermeister

Wehling

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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2006 (GV. NRW. S. 615)

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 N.r 1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 08.10.1963). Bauherren werden gebeten Kontakt mit der Deutschen Steinkohle AG, Postfach in 44620 Herne aufzunehmen.

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.