



Rechtsgrundlagen
 Baugesetz (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2174), zuletzt geändert durch Artikel 216 vom 21.04.2005 (BGBl. I S. 1818)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO), d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 152)
 Planzonenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
 § 84 der Landesbauordnung - BauNv vom 1.03.2000 (GV NW 2000 S. 256)

Kennzeichnungen:
 (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)
 Der gesamte Flächbereich gehört zu dem Gebiet unter dem der Bergbau ausgeübt und zum Abgabebereich gemäß § 119 BauGB geregelt ist von 13.09.1981. Besondere Schutzmaßnahmen sind gegebenenfalls erforderlich.
 Die Ausführung von Bauten im Luftschutzbereich des unterliegenden Bergbaus gemäß Bundesgesetz des Minister für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1963 - B 3 - 2756 Nr. 145/67, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 18. 09. 1963

Hinweise
 1. Zur Sicherung aller im Pflanzgebiet festgesetzten Gehölze sind geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 19700 RAS I (4 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" einzuhalten. Beschädigte Stämme und freigelegte Wurzeln sind fachgerecht zu behandeln. Schutz- und Sicherungsmaßnahmen sind vor Ausführung der Arbeiten durch die Untere Landschaftsbehörde oder durch den entsprechenden Fachbereich der Stadt Oberhausen abzuholen zu lassen.
 2. Auf die Möglichkeit bei der Entdeckung von Bodendenkmalen nach § 5 DSchG NW wird hingewiesen. Bei der Vorgabe von Ausschüttungen, Kanalarbeiten- und Erschließungsarbeiten sind die Ausführenden auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Oberhausen (Wohlfühl- und Denkmalamt) oder der Außenstelle des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege, Geldener Straße 3, 45899 Katten, hinzuweisen.
 3. Bezüglich des Grundwasserstandes kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass möglicherweise belastetes Grundwasser aus der Altlastenabstimmung 1971, 011 in den Flächbereich eintritt.
 4. Zur Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen dürfen im Bebauungsgebiet anzeigepflichtig ausgewiesene vorhandene und neu anzulegende Vegetationsflächen wie Grünflächen, Verkehrsgrünflächen, Hanggräben etc. im Rahmen der Baumaßnahmen nicht beseitigt oder zu Lagerzwecken genutzt werden. Gut unterscheidbare Bodenveränderungen sind durch eine abschließende tiefgradige Auflockerung wieder rückgängig zu machen. Die genannten Maßnahmen werden im Bebauungsplanverfahren geregelt.

Textliche Festsetzungen
A. Art und Maß der baulichen Nutzung
 1. Zulässige Nutzungen
 In den allgemeinen Wohngebieten (außer in den WA-Gebieten 7+8) sind die nach § 9 Abs. 3 BauNVO im Wesentlichen zulässigen Nutzungen des Bebauungsplans, Anlagen für Verwaltung, Sport, Freizeit und sonstige städtische Zweckbereiche nicht zulässig.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 6 BauNVO)
 2. Überbaubare Grundstücksflächen
 Ausschussbereiche der Balkone, Loggien oder Bouleite, deren Oberfläche zu mehr als 1/3 verglast sind und die eine wehrtaugliche Nutzung aufweisen, die der Straßenverkehrsfläche abgegrenzt, rückwärtigen Baugrenzen um maximal 1,5 m auf einer Länge von höchstens 50,2 m zugehörigen Wohngebäude überstreifen, sofern dabei die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO)
 3. Trauf- und Firststühle
 In den WA-Gebieten 1-10 sind die Angaben zu Trauf- und Firststühlen zwingend. Als Trauf- und Firststühle gelten die Schräglinie der Gebäudedachfläche und der Dachstuhl.
 Die Höhe von Trauf- und Firststühlen ist die Höhe der jeweils unmittelbar an das Grundstück angrenzende Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der Verkehrsfläche zugewandt im Gebäudesitz. Maßgeblich ist die ausgebaut, fertiggestellte Straßenhöhe in der Höhe, ansonsten die geländehöhe.
 (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. mit § 18 Abs. 1 BauNVO)
B. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
 1. Stellplätze, Garagen sind ausschließlich in die dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind mit einem Mindestabstand von 5 m zur den Garagen gegenüberliegenden Straßenecke zu errichten.
 (§ 9 Abs. 4 BauNVO)
 2. Nebenanlagen
 In Gebieten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist pro Grundstück eine Nebenanlage zulässig, wenn diese zur überbaubaren Grundstücksfläche einen Mindestabstand von 10 m einhält, die baulichen Gegebenheiten berücksichtigen erfüllt sind und die Nebenanlage eine Grundfläche von maximal 10 qm nicht überschreitet. Die Höhe von Nebenanlagen darf 2,5 m nicht überschreiten. In denjenigen privaten Grünflächen, die als Hausgarten festgesetzt sind, ist in Parzelle (Pz. Nr. 334 in Flur 9 und Parz. 339 und 399 in Flur 12) eine zweifelhafte bauliche Anlage als Gartenhaus zur Unterbringung von Gartengeräten zulässig, mit einer maximalen Grundfläche von 15 qm Grundfläche und 2,50 m Höhe zulässig. Bezugsfläche für die in der natürlichen Geländeoberfläche im Bereich der Nebenanlage im Bereich der Vorgärten Grundstücksfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie an der Haupterschließungsfläche und straßenfacing Gebäude (Fluch) sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Mülltonnenbehälter unzulässig.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 18 BauNVO)
C. Wohnflächenbegrenzung
 In den allgemeinen Wohngebieten (außer in den WA-Gebieten 7+8) gelten folgende Wohnflächenbegrenzungen (WF) je Gebäudehoheit:
 Vorderseite des Gebäudes: - Länge: 2,0 m - Höhe: 2,0 m
 Rückseite des Gebäudes: - Länge: 2,5 m - Höhe: 2,0 m

WA 9 o
 II
 0.4
 0.8
 TH 7.00 m über Verkehrsfl.
 FH 11.20 m über Verkehrsfl.
 SD 40 Grad
 An Nr. 35, 2003 hat der Rat der Stadt, gemäß § 211 des Baugesetzbuches, beschlossen dieses Bebauungsplan aufzustellen.
 Oberhausen, 15.03.2007
 Der Oberbürgermeister I.V.
 Angerfertigt:
 Oberhausen, 15.03.2007
 Die Übersetzung der Bestandsangaben mit den Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des örtlichen Zustandes vom 30.06.2006 wird bescheinigt.
 Oberhausen, 15.03.2007
 Die Ofenlegung dieser Bebauungsplanzonen wurde gemäß § 127 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt am 07.05.2007 beschlossen.
 Oberhausen, 13.07.2007
 Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 127 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 19.06.2007 bis 10.07.2007 öffentlich ausgestellt.
 Oberhausen, 13.07.2007
 Dieser Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern. Die Zusammengehörigkeit ist auf den nachfolgenden Blättern beschriftet.
 Oberhausen, 15.03.2007
 Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches mit dem Hinweis, dass der vorliegende Bebauungsplan als den § 9 Abs. 3 BauNVO im Wesentlichen entsprechenden Bebauungsplan, technischer Gebietsplan, Bahnhofstr. 44, Zimmer Nr. A 004, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Oberhausen, 16.08.2008
 Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 10.03.08 ist am 16.03.08 gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches mit dem Hinweis, dass der vorliegende Bebauungsplan als den § 9 Abs. 3 BauNVO im Wesentlichen entsprechenden Bebauungsplan, technischer Gebietsplan, Bahnhofstr. 44, Zimmer Nr. A 004, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Oberhausen, 25.03.2008
 Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch den Rat der Stadt am 10.03.2008 als Satzungsbeschluss beschlossen worden.
 Oberhausen, 25.03.2008
 Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 10.03.08 ist am 16.03.08 gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches mit dem Hinweis, dass der vorliegende Bebauungsplan als den § 9 Abs. 3 BauNVO im Wesentlichen entsprechenden Bebauungsplan, technischer Gebietsplan, Bahnhofstr. 44, Zimmer Nr. A 004, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Oberhausen, 16.08.2008
 Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 10.03.08 ist am 16.03.08 gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches mit dem Hinweis, dass der vorliegende Bebauungsplan als den § 9 Abs. 3 BauNVO im Wesentlichen entsprechenden Bebauungsplan, technischer Gebietsplan, Bahnhofstr. 44, Zimmer Nr. A 004, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Oberhausen, 16.08.2008

WA 10 o
 II
 0.4
 0.8
 TH 7.20 m über Verkehrsfl.
 FH 12.50 m über Verkehrsfl.
 SD 40 Grad
WA 7 o
 IV
 0.4
 1.2
 TH 9.00 m über Verkehrsfl.
 SD 40 Grad
WA 8 o
 V
 0.4
 1.4
 TH 15.00 m über Verkehrsfl.
 SD 30 Grad
WA 5 g
 II
 0.4
 0.8
 TH 7.10 m über Verkehrsfl.
 FH 10.00 m über Verkehrsfl.
 SD 30 Grad
WA 6 o
 II
 0.4
 0.8
 TH 7.10 m über Verkehrsfl.
 FH 10.00 m über Verkehrsfl.
 SD 30 Grad
WA 2 o
 II
 0.4
 0.8
 TH 7.10 m über Verkehrsfl.
 FH 10.00 m über Verkehrsfl.
 SD 30 Grad

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

Verkehrsflächen
 (1 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Verkehrsfläche
 verkehrsüberhöhte Straße - Ausbau gemäß § 14, Abs. 4 a StVO
 Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen
 (1 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 Uferfernstation

Grünflächen
 (1 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 private Grünfläche
 öffentliche Grünfläche
 -Parkanlage
 -Spielplatz
 -Hausgarten
 -Zersplitterfläche

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 (1 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 Umgrenzung von Flächen mit Bepflanzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Gräsern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 Anpflanzen von Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 Bindung für die Erhaltung von Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Art der baulichen Nutzung
 (1 Abs. 1 Nr. 1 und 4 des Baugesetzbuches - BauGB - § 10 Abs. 1 BauNVO)
 WA 1 - WA 10 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 gebäudegrenzgebundene

Maß der baulichen Nutzung
 (1 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, §§ 21 und 23 BauNVO)
 0.4 Grundflächenzahl (höchstmaß)
 II Geschossflächenzahl (höchstmaß)
 II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
 TH 10 m über Verkehrsfl.
 FH 11.20 m über Verkehrsfl.
 SD 30 Grad
 30 Grad / 40 Grad mit einer Dachneigung von 30 bzw. 40 Grad zulässig

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (1 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, §§ 21 und 23 BauNVO)
 o offene Bauweise
 g geschlossene Bauweise
 PD Flachdach
 SD Satteldach
 Baugrenze
 Firstsrichtung

Sonstige Planzeichen
 St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 23 BauGB)
 Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 23 BauGB)
 Mf Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Gr - Gehrecht
 Fr - Fahrrecht
 Lr - Leitungsrecht
 Kennzeichen für die Zuordnung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 1 - 19

Zeichenerklärung Bestandsangaben:
 Flurstücksgrenze
 Flurgrenze
 Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Geschosszahl
 sonstiges Gebäude
 abgemerkter Grenzpunkt
 nicht abgemerkter Grenzpunkt
 Maßstab 1 : 500
 Blatt 1 1. AUSFERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 480

Dorstener Straße / Taunusstraße

STADTGEMEINDE OBERHAUSEN

Gemarkung Osterfeld

Maßstab 1 : 500
 Blatt 1 1. AUSFERTIGUNG

Zuordnung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Nr.	Gr.	Fr.	Lr.
1	Gr.	Fr.	Lr.
2	Gr.	Fr.	Lr.
3	Gr.	Fr.	Lr.
4	Gr.	Fr.	Lr.
5	Gr.	Fr.	Lr.
6	Gr.	Fr.	Lr.
7	Gr.	Fr.	Lr.
8	Gr.	Fr.	Lr.
9	Gr.	Fr.	Lr.
10	Gr.	Fr.	Lr.
11	Gr.	Fr.	Lr.
12	Gr.	Fr.	Lr.
13	Gr.	Fr.	Lr.
14	Gr.	Fr.	Lr.
15	Gr.	Fr.	Lr.
16	Gr.	Fr.	Lr.
17	Gr.	Fr.	Lr.
18	Gr.	Fr.	Lr.
19	Gr.	Fr.	Lr.
1-19	Gr., Fr., Lr.	- zugunsten der Versorgungsräger	

Lärmpegelbereich

Wohnung	Büros	schallgedämmte Lüftungseinrichtungen
II	30	Schlaf- u. Kinderzimmer
III	35	Schlaf- u. Kinderzimmer
IV	44	Außenhallsträume