

BEBAUUNGSPLAN Nr. 483

- Walsumermarkstraße / Bachau -

Änderung des Bebauungsplans Nr. 36, 1. Änderung gemäß § 13 Baugesetzbuch

STADTGEMEINDE OBERHAUSEN

Gemarkung Sterkrade-Nord

Maßstab 1 : 500 1. AUSFERTIGUNG



Zeichenerklärung

- Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Nutzungsgrenze
 - Fahrbahngrenzung
 - Zaun
 - Mauer
 - Hecke
 - Gebäude mit Geschoszahl
 - Abgemerkter Grenzpunkt
 - Nicht abgemerkter Grenzpunkt
 - Baum
 - Kanaldeckel

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
0,8	Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

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

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
—	Baulinie
—	Baugrenze

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

■	Straßenverkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie

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 Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- SD Satteldach (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)
- KWD Krüppelwalmdach (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)

WR1	III
0,4	1,0
o	

SD/KWD
TH 6,4 m über angrenzender Verkehrsfläche
FH 12,4 m über angrenzender Verkehrsfläche

WR3	II
0,4	0,8
o	

SD/KWD
TH 6,4 m über angrenzender Verkehrsfläche
FH 12,4 m über angrenzender Verkehrsfläche

WR2	II
0,4	0,8
o	

SD/KWD
TH 6,4 m über angrenzender Verkehrsfläche
FH 11,9 m über angrenzender Verkehrsfläche

Die einleitende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36, 1. Änderung wurde gemäß § 13 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 vom Rat der Stadt am 08.10.2003 beschlossen.

Oberhausen, 19.10.2004
Der Oberbürgermeister
Beigeordneter

Angefertigt:
Bochum, 19.10.2004

B. Matjaha
BMS STADTPLANUNG
ALLEESTRASSE 144
BOCHUM
Telefon 0234-96202
Telefax 0234-96202 09
post.an@bms-stadtplanung.de

Dieser Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 in der Zeit vom 02.02.2005 bis 02.02.2005 öffentlich ausliegen.

Oberhausen, 14.03.2005
Der Oberbürgermeister
Bereichsleiter Stadtplanung

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

Oberhausen, 19.10.2004
Merx
Off. best.
Vermessungstechniker

ObVI N.-J. Marx
Bahnhofstraße 37
46149 Oberhausen
Telefon 0208-335590-0

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 durch den Rat der Stadt am 3.11.2004 als Satzung beschlossen worden.

Oberhausen, 11.11.2004
Der Oberbürgermeister
Wehling

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Oberhausen, 19.10.2004
Merx
Off. best.
Vermessungstechniker

ObVI H.-M. Marx
Bahnhofstraße 37
46149 Oberhausen
Telefon 0208-335590-0

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 3.11.2004 ist am 11.11.2004 gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 mit dem Hinweis, dass der vorstehende Bebauungsplan ab dem 1.11.2004 im Technischen Rathaus Sterkrade, Dezernat 5, Bereich Stadtplanung, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Oberhausen, 07.06.2006
Der Oberbürgermeister
Wehling

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

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 (Planzeichnverordnung 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) vom 07.03.1995 (GV. NRW. 1995 S.218) in der zurzeit geltenden Fassung

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 Rundrlass 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).

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.

Das Plangebiet unterliegt wegen der Nachbarschaft zu dem westlich angrenzenden Kirchengebäude einer hinnehmbaren Lärmvorbelastung (z. B. Glockengeläut)

Da im Planbereich hoch anstehende Grund- bzw. Stauwasserhorizonte nicht auszuschließen sind, ist vor einer Bebauung im reinen Wohngebiet zu prüfen, ob bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen bzw. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich werden. Sollten Schutzmaßnahmen erforderlich sein, so sind die Keller in wasserdichter Bauweise zu errichten.

Die Einleitung von Grund- und Drainagewasser in die Kanalisation ist nach § 4 der Entwässerungssatzung der Stadt Oberhausen grundsätzlich nicht zulässig.