

# Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.8 Bachstraße

## nach § 7 BauGB-MaßnahmenG

- Vekehrsschild
  - Flachdach
  - Dach von 5° - 25° Neigung
  - Dach von 25° - 45° Neigung
  - vorhandene Firstrichtung
  - Hauseingang vorhanden
  - vorhandene Bäume
  - Geländehöhe
  - Böschung
  - Mauer mit Angabe der Stärke
  - Zeun
  - Laterne
  - Hydrant unterirdisch
  - Straßenkasten
  - Kanaltuben / Deckel
  - Schieber Wasser
  - Schieber Gas
  - Hydrant
  - topographische Linie
- Weitere Planzeichen siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungspläne in Nordheim-Westfalen (Zeichensystem NWI RWEN des Innenministeriums vom 20.12.1978 - I.D.2 - 710).

### Zeichenerklärung

### Textliche Festsetzungen

#### I. Zeichnerische Festsetzungen

nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den entsprechenden Vorschriften der BauNVO und der PlanV  
 nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 3 und 4 BauNVO

**Art der baulichen Nutzung**  
 WA I Allgemeines Wohngebiet

**Maß der baulichen Nutzung/Bauweise**  
 nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB sowie §§ 16 bis 23 BauNVO

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ Grundflächenzahl	GFZ Geschosflächenzahl
WA I/2	Baugebiet
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
0,9	Geschosflächenzahl (GFZ) (als Höchstgrenze festgesetzt)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
g	geschlossene Bauweise
o	offene Bauweise
—	Baugrenze
—	Grenzen zwischen unterschiedlichen Nutzungen bzw. Baugebieten

**A: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**

11 In dem als Allgemeines Wohngebiet (WA I) festgesetzten Gebiet sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

12 In dem als Allgemeines Wohngebiet (WA I) festgesetzten Gebiet sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

**2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB sowie § 14 Abs. 1 BauNVO)**

21 Garagen sind in den WA I Gebieten nur auf den gekennzeichneten Flächen und in den seitlichen Abständen zulässig.

22 Nebenanlagen sind nur in besonders gekennzeichneten Bereichen und in Verlängerung der unter 21 genannten Garagen zulässig.

23 Auf den mit AR gekennzeichneten Flächen im WA I-Baugebiet (Reihenhäuser) sind in den ungenutzten Flächen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig und zwar ebenerdige Abstellräume (Reihensatzräume) bis zu einer Grundfläche von 15 qm je Baugrundstück eines Reihenhauses.

24 Auf den mit St - Ca gekennzeichneten Flächen der WA I Baugebiete (Reihenhäuser) sind Stellplätze oder Carports mit Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB zulässig.

**3. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

31 Zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen (Straßen- und Schienenverkehrslärm) im Sinne des Bundesemissionschutzgesetzes (BImSchG) sind als passive Schutzmaßnahmen bei einer Wohngebäude-Fassade die Schalldämmklasse 2 nach den VDI-Richtlinien 2719 Schalldämmung von Fenstern - von August 1997 erlaubend.

**4. Flächen bzw. Bauteile zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

41 Bei der Fläche für Versorgungsanlagen sind mindestens 75% der Wandflächen baulicher Anlagen mit standortgerechten Hecken (max. Höhe 1,2 m) zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

42 Die mit G gekennzeichnete Fläche für Garagen sind straßenseitig (mit Ausnahme der Zufahrt zum standortgerechten Hecken (max. Höhe 1,2 m)) zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

**Verkehrsräume**  
 nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Öffentliche Parkplätze
- Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen**  
 nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Abstellräumen, Stellplätze, Garagen und Carports
- Ca Carports
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- AR Abstellräume

**B: Gestalterische Festsetzungen**  
 nach § 9 Abs. 4 BauGB und § 9 Abs. 1 und 4 BauNVO

**1. Gestaltung der Hauptgebäude**  
 Für die Außenwände der Wohngebäude ist nur eine geschwächte Putzstruktur als Spritz- oder Kratzputz mit einem Grobkorn von max. 3 mm oder Glatzputz oder eine Verbindung mit G3- oder Betonsteinen zulässig.

**2. Gestaltung von Nebenanlagen (Nebengebäude, Abstellräume)**  
 Die Nebenanlagen (Abstellräume) sind auf der Hauptgebäude abzustimmen. Als Dachdeckung ist nur ein begrüntes Dach oder schwarz/grau/grün Dichtungsbahnen (wie Dachpappe u. ä.) sowie Betondeckelsteine bzw. Kopfsteinpflaster zulässig. Als Material für die Außenwände ist nur Holz zulässig.

**3. Nicht überbaute Grundstücksflächen**  
 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

**4. Entladungen**  
 Als Entladung der privaten Grundstücksflächen sind zulässig:  
 - innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Bereich der gartenseitig an den Wohngebäuden errichteten Terrassen, Hecken, Pergolen und Mäuren bis zu einer Höhe von 2,0 m über der Geländeoberfläche,  
 - in den übrigen Bereichen Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m über der Geländeoberfläche und Pergolen bis zu einer Höhe von 2,0 m über der Geländeoberfläche.

**Flächen für Versorgungsanlagen**  
 nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität

**Grünflächen**  
 nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Grünfläche
- Spielplatz - Kleinkinder

nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern

**Anpflanzung von Bäumen**  
 nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- empfohlener Standort eines Baumes

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**  
 nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Oberhausen

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

**Plangebiet**  
 nach § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

**Maßstab: 1:500**

0 5 10 15 20 25 (m)

**Kennzeichnung**  
 nach § 9 Abs. 53 BauGB

Der Boden im gesamten Verfahrensbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist einheitlich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet.

**Gemarkung: Buschhausen**

Flurst. : 1

Flurst. : aus 106, 167

Flurst. : 2

Flurst. : 90, 91, 92, 93, 94

#### II. Sonstige Zeichnerische Festsetzungen

nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO

**Sonstige Festsetzungen**

- Höhe über NN (Achse)
- Langsneigung (Achse)
- Querneigung

#### III. Sonstige Zeichnerische Darstellungen

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers

Abriss vorhandener Gebäude

2.0 Angabe von Mäßen (in m)

Im Auftrag der Wilma Bau und Bauträger GmbH

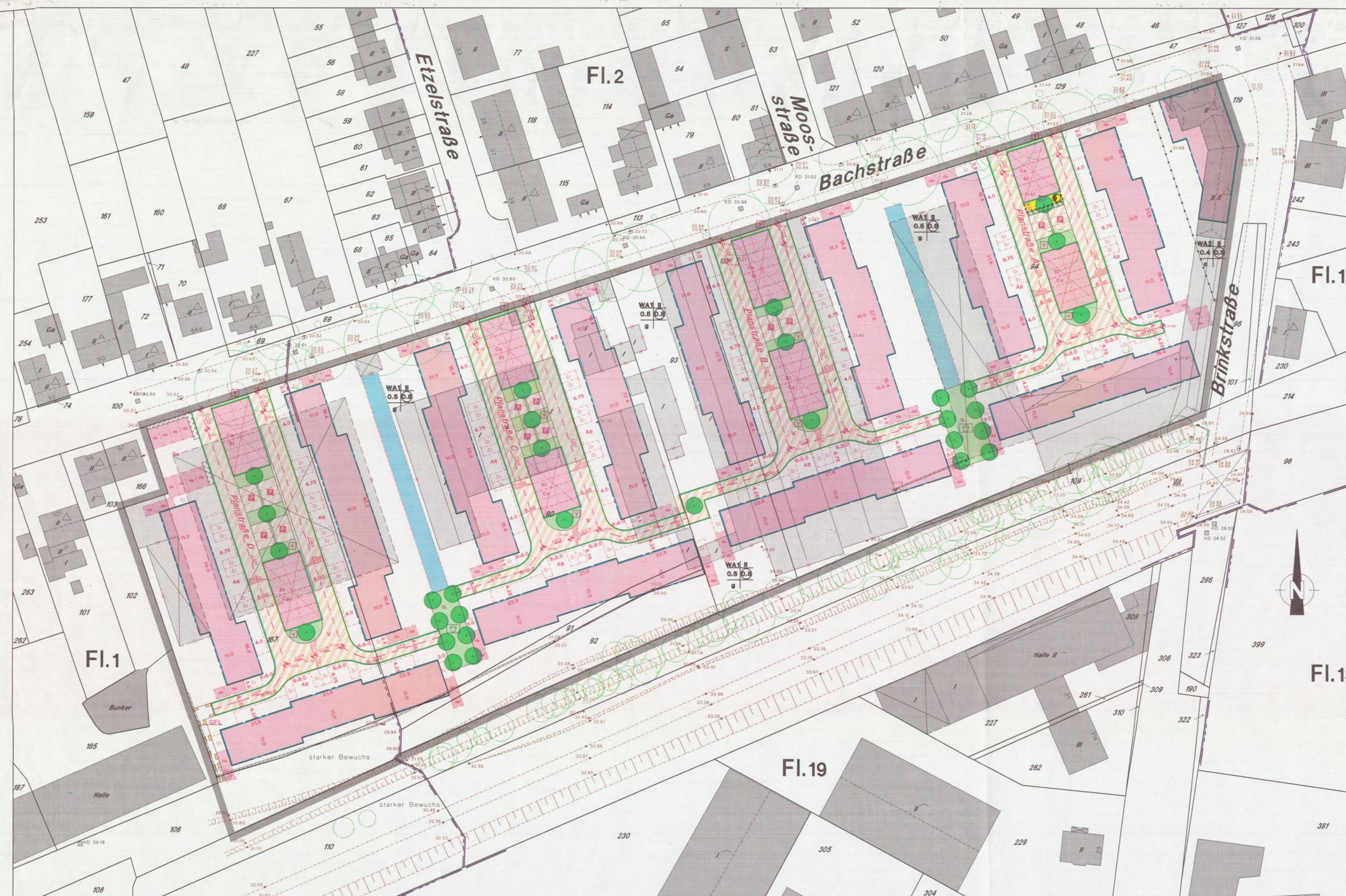
**Wilma Bau und Bauträger GmbH**  
 Kaiserswerther Straße 115, 40880 Ratingen  
 Telefon 02102-421-0 · Telefax 02102-421-127

#### Bestandsangaben

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenzen
- Kartierungsschraube für Grenzpunkte
- Bauliche Anlage vorhanden
- Geschoszahl vorhandener Gebäude

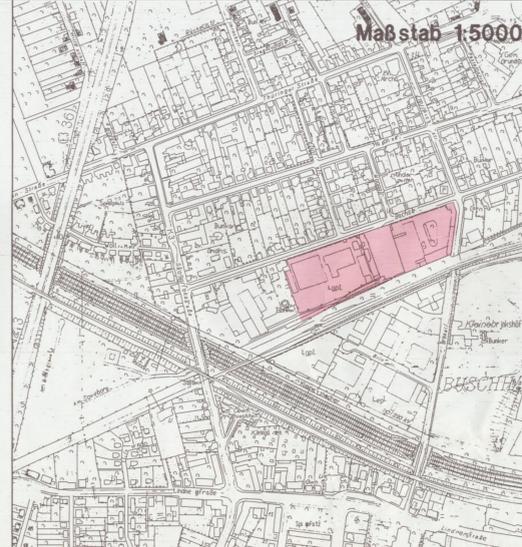
Bestandsangaben

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenzen
- Kartierungsschraube für Grenzpunkte
- Bauliche Anlage vorhanden
- Geschoszahl vorhandener Gebäude



### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1959), MaßnahmenGesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1995 (BGBl. I S. 622), S. 88 Bundesratsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 868), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993, Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz (BGBI. I S. 466) in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 112), zuletzt geändert am 22. April 1993 durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes (BGBI. I S. 466), Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 581), S. 85 Bundesemissionschutzgesetz vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 860), § 86 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. April 1995 (GV NW 1995, S. 218)



<p>Der Rat der Stadt Oberhausen hat am 03.02.1997 auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Satzungsverfahrens beschlossen.</p> <p>Oberhausen, den 18.08.1997</p> <p>Der Oberstadtdirektor I.A.</p>	<p>Für den Planentwurf Ratingen, den 18.08.1997</p> <p><b>Wilma Bau und Bauträger GmbH</b> Kaiserswerther Straße 115 - 40880 Ratingen Tel. 02102-421-0 Fax 02102-421-127</p>	<p>Angefertigt Mülheim an der Ruhr, den 18.08.1997</p> <p><b>Dr.-Ing. Olmar Schuster</b> Städt. Bauamt 42469 Mülheim an der Ruhr Löhweg 78 - Telefon (0208) 40000 Telefax (0208) 40002 - am Rathausmarkt -</p>	<p>Es wird bescheinigt, daß die Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen, die Darstellung der angelegten Flächen richtig, die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig und die Straßenbezeichnung gemäß der Berechnung vom 14.07.1997 erfolgt ist.</p> <p>Mülheim an der Ruhr, den 18.08.1997</p> <p><b>Dr.-Ing. Olmar Schuster</b> Städt. Bauamt 42469 Mülheim an der Ruhr Löhweg 78 - Telefon (0208) 40000 Telefax (0208) 40002 - am Rathausmarkt -</p>	<p>Die Offenlegung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanentwurfes wurde gemäß § 7 Abs. 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in Verbindung mit § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt am 15.09.1997 beschlossen.</p> <p>Oberhausen, den 17.09.1997</p> <p><b>Oberbürgermeister</b> I.A.</p>
<p>Dieser Vorhaben- und Erschließungsplanentwurf hat gemäß § 7 Abs. 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in Verbindung mit § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches und § 2 Abs. 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Zeit vom 27.10.1997 bis 10.12.1997 einschließlich öffentlich ausgetragen.</p> <p>Oberhausen, den 12.11.1997</p> <p>Der Oberbürgermeister I.A.</p>	<p>Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuches durch den Rat der Stadt am 03.02.1997 als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Oberhausen, den 25.03.1998</p> <p>Der Oberbürgermeister I.A.</p>	<p>Das Genehmigungsverfahren gemäß § 7 Abs. 2 und § 1 Abs. 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuches durch den Rat der Stadt am 03.02.1997 als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Düsseldorf, den 25.03.1998</p> <p>Bezirksregierung Düsseldorf I.A.</p>	<p>Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens gemäß § 1 Abs. 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches mit dem Hinweis, daß der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan ab dem 01.07.1998 im Rathaus der Stadt Oberhausen, Bereich Stadtplanung, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Oberhausen, den 01.07.1998</p> <p>Der Oberbürgermeister I.A.</p>	<p>Für den Vorhabenträger Oberhausen, den 13.02.1998</p> <p><b>Wilma Bau und Bauträger GmbH</b> Kaiserswerther Straße 115 - 40880 Ratingen Tel. 02102-421-0 Fax 02102-421-127</p>
<p>Der Oberbürgermeister I.A.</p>	<p><b>Wilma Bau und Bauträger GmbH</b> Kaiserswerther Straße 115 - 40880 Ratingen Tel. 02102-421-0 Fax 02102-421-127</p>	<p>Der Oberbürgermeister I.A.</p>	<p>Der Oberbürgermeister I.A.</p>	<p><b>Wilma Bau und Bauträger GmbH</b> Kaiserswerther Straße 115 - 40880 Ratingen Tel. 02102-421-0 Fax 02102-421-127</p>