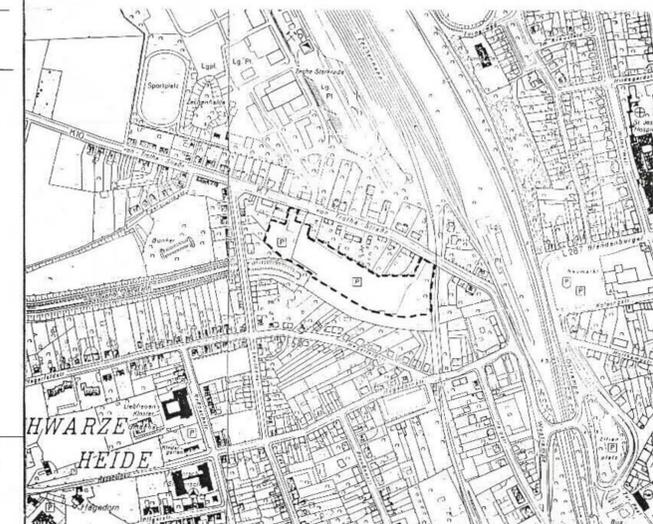




- Textliche Festsetzungen**
- Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
 - Garagen und Stellplätze sind in den dafür festgesetzten Flächen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den seitlichen Abstandflächen der Wohngebäude zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
 - Als Straßenbegleitgrün ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB die Pflanzung von 12 standortgerechten und einheimischen Laubbäumen in der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die genauen Standorte werden im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 8 BauO NW**
- Es sind nur geneigte Dächer zulässig. Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 22° und 35°.
 - Gestaltung der nicht überbaubaren Fläche
 - Zusätzlich zu den in dem Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Stellplätzen dürfen maximal 10% der nicht überbaubaren Flächen dauerhaft befestigt werden. Für diese 10% sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, bzw. ist eine Entwässerung durch Seitengefälle in die Vegetationsflächen vorzusehen.
 - Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie beispielsweise Pflaster mit mindestens 2 cm breiten, grasdurchwachsenen Fugen und Rasengittersteinen auszubauen, die einen Grünanteil von mindestens 27 % aufweisen.
 - Die nicht überbauten Flächen, die nicht unter die Punkte 5.1 und 5.2 fallen sind als private Grünflächen zu gestalten.
- Hinweis:**
Die Nutzung des Grundwassers ist zu unterlassen.

- 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung §9(1) BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung §9(1) BauGB
 GFZ 1,0 Geschosflächenzahl als Höchstmaß GFZ 1,0
 GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß GRZ 0,4
 II Zahl der Vollgeschosse zwingend (Z)
- 1.3 Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen §9(1) BauGB
 O offene Bauweise §22 BauNVO
 F nur Einzelhäuser zulässig §22 BauNVO
 D nur Doppelhäuser zulässig §22 BauNVO
 A nur Hausgruppen zulässig §22 BauNVO
 — Baugrenze §23 BauNVO
- 1.4 Verkehrsflächen §9(1) BauGB
 V Straßenverkehrsflächen verkehrsberuhigt (V) gem. §42a StVO
 — Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen des Zweckbestimmung
 P Öffentliche Parkplätze
- 1.5 Grünflächen §9(1) BauGB
 G öffentliche Grünfläche
- 1.6 Sonstige Planzeichen §9(1) BauGB
 B Spielplatz (Kategorie B) §9(1) BauGB
 U Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen u. Gemeinschaftsanlagen §9(1) BauGB
 Ga Garagen
 GSt Gemeinschaftsstellplätze
 — Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen (G,F,L) §9(1) BauGB
 — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes
 — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung §16(5) BauNVO
 — Schutzstreifen
 — Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind §9(5) BauGB
- 2. Bestandsangaben**
- Bäume §9(1) BauGB
 ● zu erhaltende Bäume §9(1) BauGB

Übersichtskarte M 1: 5000



Der Rat der Stadt hat am 18.09.1995 auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Satzungsverfahrens beschlossen.
 Oberhausen, den 30.09.1995
 Der Oberstadtdirektor

Angefertigt
 Essen, den 30.09.1996

Für den Planentwurf:
 Dortmund, den 30.09.1996
 GPE
 Gesellschaft für Projektmanagement und Grundstücksentwicklung mbH
 Korneliusstr. 2 44135 Dortmund
 Tel.: 0231/55 59 01-0 Fax: 0231/55 69 01-50

Es wird bescheinigt, daß die Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen, die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung gemeinschaftlich eindeutig ist.
 Essen, den 01.10.1996
 ObVI

Die Offenlegung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanentwurfs wurde gemäß § 7 (3) BauGB-MaßnG i. V. mit § 3 (2) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt am 04.11.1996 beschlossen.
 Oberhausen, den 04.11.1996
 Der Oberstadtdirektor

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplanentwurf hat gemäß § 7 (3) BauGB-MaßnG i. V. mit § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 24.11.1996 bis 02.12.1996 einschließlich Öffentlich ausgelegen.
 Oberhausen, den 12.12.1996
 Der Oberstadtdirektor

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 7 (3) BauGB-MaßnG i. V. mit § 10 des Baugesetzbuches durch den Rat der Stadt auf der Grundlage des Durchführungsvertrages vom 14.02.1997 zwischen der Stadt Oberhausen und dem Vorhabenträger am 17.02.1997 als Sitzung beschlossen worden, einschließlich der in vollst eingetragenen Änderungen, die aufgrund von Anregungen und Bedenken während der Offenlegung erfolgt sind.
 Oberhausen, den 17.02.1997
 Der Oberbürgermeister

Das Anzeigeverfahren gem. § 7 (3) BauGB-MaßnG i. V. mit § 11 des Baugesetzbuches ist durchgeführt worden. Rechtssetzliches ist nicht geltend gemacht.
 Ar.: 35.2-45.01 (CB, VER.N.G.)
 Düsseldorf, den 18.06.1997
 Bezirksregierung Düsseldorf

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 7 (3) BauGB-MaßnG i. V. mit § 11 des Baugesetzbuches ist durch den Rat der Stadt auf der Grundlage des Durchführungsvertrages vom 14.02.1997 zwischen der Stadt Oberhausen und dem Vorhabenträger am 17.02.1997 als Sitzung beschlossen worden, einschließlich der in vollst eingetragenen Änderungen, die aufgrund von Anregungen und Bedenken während der Offenlegung erfolgt sind.
 Oberhausen, den 02.08.1997
 Der Oberbürgermeister

Rechtsgrundlagen
 Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 7 BauGB-MaßnG i. V.) ist auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) i. S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3486), § 8a Bundesnaturschutzgesetz i. d. F. v. 12.03.87 (BGBl. I, S. 889), jeweils zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993, Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz (BGBl. I, S. 466), in Verbindung mit den Vorschriften der Bauabstandsverordnung i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) und der Planzeilenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) § 50 Bundesnaturschutzgesetz vom 14.05.1990 (BGBl. I, S. 880) § 8 Boder "Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen" (Landesbauordnung-BauO NW) vom 13.04.1995 (GV NW 1995 S. 218).

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.6
 "von-Trotha-Straße"
 Stadtgemeinde Oberhausen
 Gemarkung Sterkrade
 Maßstab 1: 500
 1. AUSFERTIGUNG
 B 103,53 H 66,88