Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 Emmericher Straße/ Tackstraße 2. Änderung

nach § 12 BauGB

B 150,01 H 84,02

Zeichenerklärung

I. Zeichnerische Festsetzungen

nach § 9 Abs.1 BauGB in Verbindung mit den entsprechenden Vorschriften der BauNVO und der PlanzV

Art der baulichen Nutzung

nach § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 3 und 4 BauNVO

WR — Reines 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 Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,8) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

(II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend

a_1 — abweichende Bauweise (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1. 1)

Baugrenze

Verkehrsflächen

nach § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — öffentliche Parkplätze

V — Verkehrsberuhigter Bereich

F — Fußgänger

VG — Verkehrsgrün

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen

nach § 9 Abs.1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

GSt — Gemeinschaftsstellplätze

St — Stellplätze

Planung und Nutzungsregelung für Bepflanzungsmaßnahmen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Anpflanzung von Bäumen

Bäume

Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen.

gr — Gehrecht

lr — Leitungsrecht

Plangebiet

nach § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

II. Sonstige Zeichnerische Festsetzungen und Darstellungen

Sonstige Festsetzungen

nach § 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs.1 und Abs.4 BauONW

PD — Pultdach begrünt

Pfeil zeigt in Richtung Traufe

Sonstige zeichnerische Darstellungen

3 WE — Anzahl der Wohneinheiten als Höchstgrenze

Abriß vorhandener Gebäude

Wohnweg im Einrichtungsverkehr

2,0 — Angabe von Maßen (in m)

Bestandsangaben

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Bordstein, Fahrbahnbegrenzung

Mauer

Zaun

Vorhandene Gebäude mit Geschoßzahl

Kanalschacht

P — Öffentliche Parkfläche

Baum, Baumreihe

Böschung

Spielplatz

36.90 — Höhenangaben

III. Textliche Festsetzungen

A: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Abweichende Bauweise
(gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO)

1.1
Abweichende Bauweise a_1: in dem mit WR festgesetzten Gebiet sind Doppelhäuser oder Hausgruppen mit jeweils drei Reihenhäusern zulässig. Die abweichende Bauweise ist durch folgende Besonderheiten gekennzeichnet:
- zum Wohnweg ist eine überdachte Verandakonstruktion (max. Tiefe von 2.0 m) zulässig;
- Zulässig ist die Anordnung von Abstandsflächen auf anderen, benachbarten Grundstücken (nach Norden und Osten) sowie der Verzicht auf den erforderlichen Grenzabstand von 3.0 m;
- in der Außenwand der Grenzbebauung sind nicht notwendige Fenster zulässig;

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

2.1
Garagen sind unzulässig

2.2
Es sind je Wohnung mind. 1,2 Gemeinschaftsstellplätze anzuordnen.

2.3
Nebenanlagen sind nur in den besonders gekennzeichneten Bereichen zulässig.

2.4
Auf den mit Ziffer ⟨1⟩ gekennzeichneten Flächen des WR-Baugebietes (Doppelhäuser oder Hausgruppen mit jeweils drei Reihenhäusern) sind in den umgrenzten Flächen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, und zwar ebenerdige Abstellräume (Kellerersatzräume) bis zu einer Grundfläche von 15 qm je Baugrundstück. Darüberhinaus ist bei der Anlage von Hausgruppen mit je 3 Reihenhäusern ein Stellplatz auf den mi St gekennzeichneten Flächen zulässig.

3. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die gekennzeichneten Grundstücksflächen sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und mit Leitungsrechten (unterirdisch) zugunsten der Erschließungs- und Versorgungsträger belastet.

4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßen- und Schienenverkehrslärm) im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind als passive Schallschutzmaßnahme bei allen Wohngebäuden Fenster der Schallschutzklasse 2 nach den VDI -Richtlinien 2719 Schalldämmung von Fenstern - von August 1987 einzubauen.

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

Die Art der im folgenden genannten Bepflanzungsmaßnahmen sind entsprechend dem als Anlage zur Begrünung beigefügten "Landschaftspflegerischen Fachbeitrag" sowie den beigefügten Pflanz- bzw. Artenlisten durchzuführen.

5.1
Die öffentlichen Verkehrsflächen und Stellplatzanlagen sind in den besonders gekennzeichneten Bereichen mit Baumpflanzungen zu versehen.

5.2
Mauern und fensterlose Wandflächen von jeweils mehr als 50 qm sind in geeigneter Weise flächig zu begrünen.

5.3
Die Dachflächen der Wohngebäude sind mit einer Dachbegrünung zu versehen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

5.4
Die nicht überbauten privaten Freiflächen sind an den Grenzen mit Gehölzen gemäß Artenliste 2 in einer Dichte von 1 Gehölz pro 2 qm zu bepflanzen. Je angefangene 200 qm Freifläche ist ein Baum 2. Ordnung oder ein Obstbaum gemäß Artenliste 1 zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

B: Gestalterische Festsetzungen

nach § 9 Abs.4 BauGB und § 81 Abs. 1 und 4 BauONW

1. Dächer
Für Wohngebäude sind nur begrünte Pultdächer bis zu einer Dachneigung zulässig.

2. Gestaltung der Hauptgebäude
Für die Außenwände der Wohngebäude ist nur eine gleichmäßige Putzstruktur als Spritz- oder Kratzputz mit einem Grobkorn von max. 3 mm oder Glattputz zulässig.

3. Gestaltung von Nebenanlagen (Nebengebäude, Abstellräume)
Die Nebenanlagen (Abstellräume) sind auf das Hauptgebäude abzustimmen. Zulässig sind nur Flachdächer oder Pultdächer bis zu einer Neigung von 15 Grad. Als Dacheindeckung ist nur ein begrüntes Dach oder schwarz/dunkelgraue Dichtungsbahnen (wie Dachpappe u.ä.) zulässig. Als Material für die Außenwände ist nur Holz zulässig.

4. Nicht überbaute Grundstücksflächen
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

5. Einfriedungen
Als Einfriedung der privaten Grundstücksflächen sind zulässig:
- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Hecken, Pergolen und Mauern bis zu einer Höhe von 2.0 m über der Geländeoberfläche;
- auf der westlichen Seite der befahrbaren Wohnstraße Mauern bis zu einer Höhe von 1,8 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.

Hinweis
Bei Schlafraum - und Kinderzimmerfenstern wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungszuführungen empfohlen.

Angefertigt:

Oberhausen, den 28.04.1998

Dipl. Ing. Dieter Michel Öff. best. Vermessungsingenieur — Ö.B.V.I.

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

Oberhausen, den 28.04.1998

Dipl. Ing. Dieter Michel Öff. best. Vermessungsingenieur — Ö.B.V.I.

Für den Planentwurf

Dortmund, den 28.04.1998

Post / Welters Architektur & Stadtplanung Arndtstraße 41 • 44135 Dortmund Tel. 02 31 - 52 89 58 / 59 Fax 02 31 / 55 44 44

Architekt/Stadtplaner

Die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 wurde gemäß § 13 des BauGB i. d. F. vom 27. August 1997 vom Rat der Stadt am 15.06.1998 beschlossen.

Oberhausen, den 29.06.1998

Der Oberbürgermeister i. A.

Dezernent

STADT OBERHAUSEN 177

Die Offenlegung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 13 Nr. 2 i. V. mit § 3 (2) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 27.08.1997 vom Rat der Stadt am 15.06.1998 beschlossen.

Oberhausen, den 29.06.1998

Der Oberbürgermeister i. A.

Dezernent

STADT OBERHAUSEN 177

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGl. I S. 132), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz vom 14. Mai 1990 (BGBl. I, S. 880) und § 86 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. April 1995 (GV NW 1995, S. 218).

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 27.08.1997 in der Zeit vom 27.07.1998 bis 27.08.1998 öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, den 28.08.1998

Der Oberbürgermeister i. A.

Bereichsleiter Stadtplanung

STADT OBERHAUSEN 177

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 27.08.1997 durch den Rat der Stadt am 01.10.1998 als Satzung beschlossen worden.

Oberhausen, den 15.10.1998

Der Oberbürgermeister

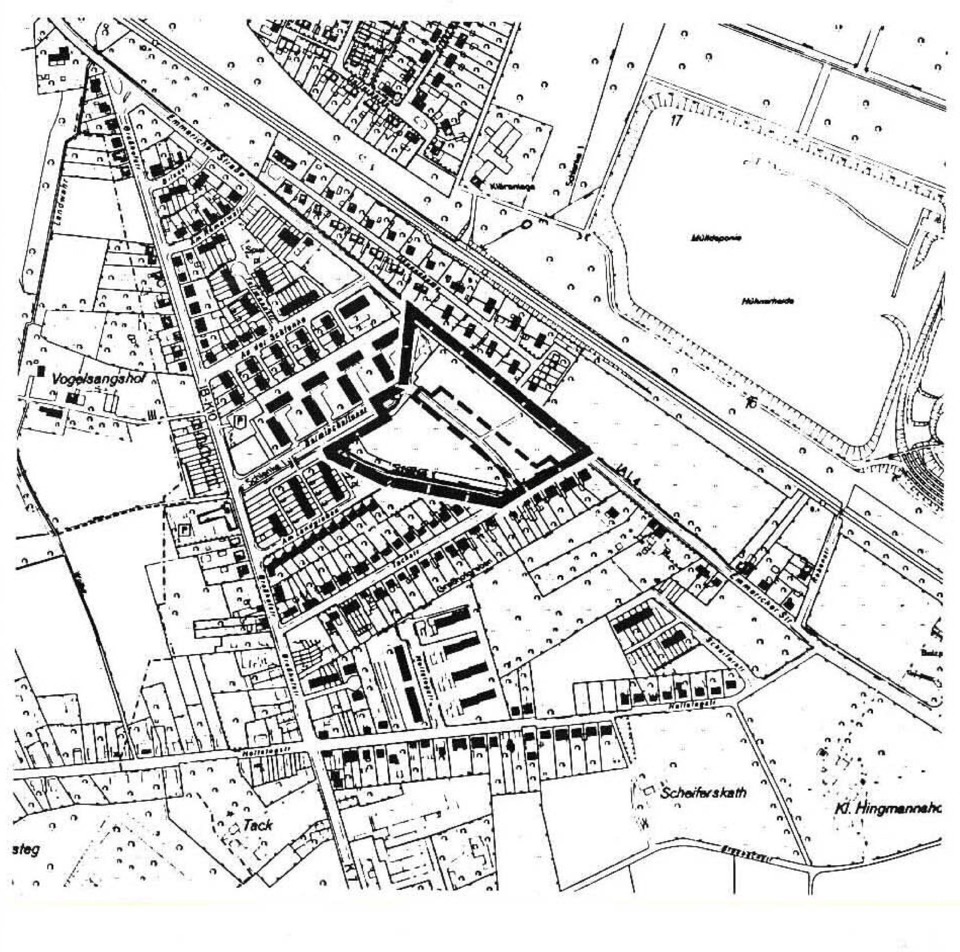
Drescher

Der Satzungsbeschluß des Rates der Stadt vom 01.10.1998 ist am 02.11.1998 gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches mit dem Hinweis, daß der vorstehende vorhabenbezogene Bebauungsplan ab dem 02.11.1998 im Rathaus Oberhausen, Bereich Stadtplanung, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Oberhausen, den 03.11.1998

Der Oberbürgermeister

Drescher



0 5 10 25

im Original: Maßstab 1:500

1. Ausfertigung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5

Emmericher Straße / Tackstraße 2. Änderung

Gemarkung Sterkrade-Nord Flur 30
in Oberhausen-Barmingholten

im Auftrag der dfh-Siedlungsbau der Karl-Kübel-Stiftung GmbH, Worms

Norbert Post
Hartmut Welters
Architekten & Stadtplaner BDA

Dortmund, 28. April 1998

Pläne und Planskizzen sind unser geistiges Eigentum und urheberrechtlich geschützt. Die Weitergabe oder die Eigenverwendung der Unterlagen ist ohne unsere ausdrückliche Genehmigung nicht statthaft.