

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
 1. **Ausschluss von Ausnahmen** (§ 3 Absatz 3 BauNVO)
 Die nach § 3 Absatz 3 Nr. 1 und Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in allen WR - Gebieten unzulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl** (§ 19 Absatz 4 BauNVO)
 Die Flächen von Garagen, Zufahrten und Stellplätzen - sofern sie nicht in wasserundurchlässigem Material ausgeführt werden - werden auf die Grundflächenzahl angerechnet.
3. **Geschosflächenzahl, Geschoßfläche** (§ 20 BauNVO Absatz 3)
 Die Flächen von Außenräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umkleisesselwände in anderen als Vollgeschossen werden nicht auf die Geschosfläche angerechnet.
4. **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 23 Absatz 3 BauNVO)
 Für Erker, Zwerchgiebel und Balkone dürfen die Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den Gartenflächen über maximal 1/3 der Fassadenlänge bis 1,50 m überschritten werden.
5. **Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Absatz 2 BauGB und § 18 BauNVO)
 (1) In allen Baugebieten ist die maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe auf maximal 0,50 Meter festgesetzt. Bezugsgröße ist die vor dem Eingangsbereich liegende öffentliche oder private Erschließungsfläche.
 (2) Bei Reihen- und Doppelhäusern ist pro Hauseinheit eine einseitige Erdgeschoßfußbodenhöhe auszuführen.
6. **Stellplätze und Garagen** (§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)
 (1) In allen Baugebieten sind Stellplätze und Garagen nur in den festgesetzten Bereichen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den Abstandsflächen der Gehöfte nach § 11 Absatz 1 BauNVO zulässig.
 (2) Die Zufahrten zu Garagen oder sonstige Wegebefähigungen sind in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen, so daß eine teilweise Versickerung des Niederschlagswassers gewährleistet ist.
7. **Dachflächen- und Straßenentwässerung** (§ 51 a Landeswassergesetz, § 9, Abs. 4 BauGB)
 (1) Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in allen Baugebieten über Schachtbauwerke auf den privaten Grundstücken in den Untergrund zu versickern.
 (2) Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist in diesen Flächen mittels eines Randstreifen, muldenversickerung in Kombination mit einer Rippen-Rohrversickerung zeitverzögert über die Betetbodenzone zu versickern.
8. **Dächer, Dachformen und Gauben** (§ 86 BauNVO)
 (1) In allen Baugebieten sind für das Hauptdach nur Satteldachformen mit einer Dachneigung bis zu 45 Grad zulässig.
 (2) Dachgauben sind in allen Baugebieten zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf 1/2 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Sie müssen 1,50 Meter von der giebelseitigen Abschlusswand zurückbleiben.
 (3) Doppel- und Reihenhäuser sind jeweils mit der gleichen Dachneigung bei gleicher Trauf- und Firsthöhe auszubilden.
9. **Wand- und Dachmaterialien** (§ 86 BauNVO)
 (1) Die Außenwände in allen Baugebieten sind nur als Verblüdmauerwerk in roten, rotbraunen oder rotbraunen Farbtonen oder als Putzputzen in Weißtönen zulässig, ein zweites Material kann zur Gliederung der Fassade mit deutlich untergeordneten Flächenanteilen bis zu 30 % kombiniert werden.
 (2) Die Dachendeckungen in allen Baugebieten sind mit grauen, anthrazitfarbenen, schwarzen oder roten Dachziegeln zulässig.
 (3) Doppel- und Reihenhäuser sind eine Hauseinheit und in gleichen Materialien sowohl im Fassaden- als auch im Dachbereich auszubilden.
10. **Bewegliche Abfallbehälter** (§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)
 In allen Baugebieten sind die Standplätze so zu gestalten, daß sie durch eine dressierte Umgrünung von den Straßenverkehrsflächen her nicht eingesehen werden können. Zulässig ist eine Hecken- oder Strauchpflanzung oder eine Mauer im Material des Hauptbaukörpers.
11. **Einfriedigungen** (§ 86 BauNVO)
 (1) In allen Baugebieten müssen die Vorgartenbereiche zu öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Pflanzliste 1* mit geschrafften Hecken bis 1,00 Meter Höhe über Oberkante der angrenzenden Straßenfläche eingefaßt werden.
 (2) Wohngärten, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, können mit Hecken bis 1,00 Meter Höhe gemäß Pflanzliste 1* oder Strauchpflanzungen gemäß Pflanzliste 2* eingefaßt werden.
 (3) Wohngärten sind untereinander und gegen öffentliche Grünflächen mit Hecken gemäß Pflanzliste 1* oder Strauchpflanzungen gemäß Pflanzliste 2* abzutrennen.
12. **Begrünungsmaßnahmen** (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)
 (1) Vorgärten sind mindestens zu 50% zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Es sind einheimische, standortgerechte Sträucher und Bäume entsprechend den Pflanzlisten 1-3* zu verwenden. Die Pflanzungen für Einfriedigungen gemäß (1) und Laubbäum-pflanzungen gemäß (12 Punkt 3) sind dabei anrechenbar.
 (2) Mindestens 20 % der Wohngärten sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzlisten 1-3* zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen für Einfriedigungen gemäß (11) und Laubbäum-pflanzungen gemäß (12 Punkt 3) sind dabei anrechenbar.
 (3) In allen Baugebieten ist je 150 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbäum zweiter Ordnung gemäß Pflanzliste 3* zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang muß bei Pflanzung mindestens 14 cm betragen. Bei Mehrstämmern gilt die Summe der Einzelstämme.
13. **Gestaltung der Ausgleichsflächen** (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)
 Die Ausgleichsflächen (spätere öffentliche Grünflächen) sind zu mindestens 40 % mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen gemäß Pflanzlisten 1-4* zu bepflanzen und durch Anlage von offenen Wiesenbereichen, Bodenmodellierung (Anhäufelung, Mulden) sowie durch mögliche Anlage von Teich- und Steinläufen zu strukturieren und anzureichern. In Randbereichen sind die anzupflanzenden Bäume und Sträucher bei mehr als 5 m breiten Gehölzstreifen auf circa 50 cm hohen und unterschiedlich breiten Wällen anzulegen. Vor diesen Wällen sind bei entsprechendem Platzangebot circa 3 Meter breite Wiesenstreifen zu entwickeln, die alle zwei Jahre gemäht werden. Vorhandene Gehölzbestände sind zu erhalten.
 * Pflanzlisten sind Anlage zur Begründung

Oberhausen, 09.05.1997
 Für den Vorhabenträger
 GERMANIA-EPE AG
 Dülburger Str. 376
 46049 Oberhausen
 Tel. 02 08 / 833-48 83
 Fax 02 08 / 833-21 58
 Wimmer Teschner



Zu diesem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 B gehört die Begründung vom 29.02.1996.



Vorhaben - und Erschließungsplan Nr. 4B

- Franzenkamp / Kiwittenberg -

Stadtgemeinde Oberhausen

Gemarkung Alstaden

Flur 14

Maßstab 1 : 500

1. AUSFERTIGUNG B 103,71 H 70,71

<p>Der Rat der Stadt hat am 30.1.1995 auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Satzungsverfahrens beschlossen.</p> <p>Oberhausen, den 9. 2. 1995 Der Oberstadtdirektor LV</p>	<p>Für den Planentwurf:</p> <p>Osseldorf, den 29. 2. 1995</p> <p>Architektgruppe Prof. Dipl.-Ing. Helmut Pohl Dipl.-Ing. Bernd Streif Dipl.-Ing. Martin Rogge und Partner Friedenstr. 61 40219 Düsseldorf Telefon 02 11/98 1111 Telefax 02 11/98 1111</p>	<p>Angefertigt:</p> <p>Oberhausen, den 29. 2. 1996</p> <p>Bürger best. Vorstandsmitglieder O.V.V. Bipe</p>
<p>Es wird bescheinigt, daß die Bestandsangaben mit den Liegenschaftskarten übereinstimmen, die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung genehmigt sind.</p> <p>Oberhausen, den 22.1.1996 Der Oberstadtdirektor LV</p>	<p>Die Offenlegung dieses Vorhaben- und Erschließungsplan-entwurfes wurde gemäß § 7 (3) des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch i.V.m. § 13 (2) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt am 6.5.1995 beschlossen.</p> <p>Oberhausen, den 17. 5. 1995 Der Oberstadtdirektor LV</p>	<p>Dieser Vorhaben- und Erschließungsplanwurf hat gemäß § 7 (3) und 2 (3) des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch i.V.m. § 13 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 22.05.1995 bis 17.06.1995 einschließlich öffentlich ausliegen.</p> <p>Oberhausen, den 27.05.1996 Der Oberstadtdirektor LV</p>
<p>Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch i.V.m. § 13 (2) des Baugesetzbuches als Sachverhalt öffentlich ausliegen.</p> <p>Oberhausen, den 22. 8. 1997 Der Oberbürgermeister von den Hand</p>	<p>Das Anzeigungsverfahren gemäß § 7 (3) des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch i.V.m. § 13 (2) des Baugesetzbuches ist am 6.05.1995 gemäß § 13 (2) des Baugesetzbuches mit dem Hinweis, daß der vorstehende Vorhaben- und Erschließungsplan ab dem 6.05.1995 im Rathaus Oberhausen, Bereich Stadt- und Bauwesen, während der Dienstzeiten zu jedermann öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Osseldorf, den 22. 8. 1997 Bezirksregierung Düsseldorf LA Kwart</p>	<p>Die Durchführung des Anzeigungsverfahrens gemäß § 13 (3) des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch i.V.m. § 13 (2) des Baugesetzbuches ist am 6.05.1995 gemäß § 13 (2) des Baugesetzbuches mit dem Hinweis, daß der vorstehende Vorhaben- und Erschließungsplan ab dem 6.05.1995 im Rathaus Oberhausen, Bereich Stadt- und Bauwesen, während der Dienstzeiten zu jedermann öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Oberhausen, den 16.09.1997 Der Oberbürgermeister von den Hand</p>

Zeichenerklärung

Bestandsangabe:

---	Gemarkungsgrenze	▨	vorhandene Gebäude mit Geschosshöhe
---	Flurgrenze	⊗	Kanalschacht
---	Flurstücksgrenze	⊙	Polypunkt mit Nummer
---	Nutzungsgrenze, Bordstein	⊕	Baum-, Baureihe
---	Messungslinie, Fahrbahngrenzung	⊖	Böschung
---	Mauer	⊗	Gasleitung (unterirdisch)
---	Zaun	⊗	
---	Hecke	⊗	
---	Gastung	⊗	

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

<p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung, BauNVO)</p> <p>WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)</p>	<p>Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</p> <p>Grünflächen</p>	<p>Flächen für Versorgungsanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Trafostation Gasstation</p>
<p>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 26 BauNVO)</p> <p>GRZ Grundflächenzahl GFZ Geschosflächenzahl $\alpha/\gamma = 45^\circ$ Höchstgrenze der Dachneigung</p>	<p>Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p>Strahlgrenzungslinie Straßeneinbaulinie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich Öffentliche Parkfläche</p>	<p>sonstige zeichnerische Festsetzungen und Darstellungen</p> <p>Vertikoff Container Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) Fläche Baugelb / Baufenster Firstrichtungen Straßeneinbaulinie Abgrenzung gemeinschaftlicher Nutzung, z.B. von Baugelb in der Nutzung innerhalb eines Baugelbes (z.B. § 1 Abs. 4, § 6 Abs. 5 BauNVO) Gk / St Garage / Stellplatz</p>
<p>Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)</p> <p>Baugrenze offene Bauweise Hausgruppen II als Höchstgrenze</p>	<p>Planung und Nutzungsregelung für Bepflanzungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 28 und 25 BauGB)</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB) Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie nachrichtlich beabsichtigte Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)</p>	<p>Flächen für den Gemeinbedarf (Buchstabe b BauGB)</p> <p>Fläche für Gemeinbedarf</p>