Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Grunfläche (4 1. Ausschluß von Ausnahmen (§ 3 Absatz 3 BauNVO) F=1741 m* dayon Fullwey ga. 309 m* Die nach § 3 Absatz 3 Nr. 1 und Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in allen Baugebieten unzulässig. 2. Grundflächenzahl (§ 19 Absatz 4 BauNVO) Die Flächen von Garagen, Zufahrten und Stellplatzen - sofem sie nicht in wasserdurchlässigem Material ausgeführt werden - werden nach § 19 Absatz 4 auf die Grundflächenzahl angerechnet 3. Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche (§ 20 BauNVO Absatz BauNVO) * 3 Die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände in anderen als Vollgeschossen werden nicht auf die Geschoßfläche 4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Absatz 3 BauNVO) Für Erker. Zwerchgiebel und Balkone dürfen die Baugrenzen zu den offentlichen Verkehrsflächen und zu den Gartenflächen über maximal 1/3 der Fassadenlänge bis 1,50 m überschntten werden 5. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Absatz 2 BauGB und § 18 BauNVO) (1) In allen Baugebieten ist die maximale Erdgeschoßfußbodenhone auf maximal 0.50 Meter festgesetzt. Bezugshöhe ist die vor dem Eingangsbereich liegende öffentliche oder private Erschließungs-(2) Bei Reihen- und Doppelhäusem ist pro Hauseinheit eine einheitliche Erdgeschoßfußbödenhöhe auszuführen. ------Stellplätze und Garagen (§ 9 Absatz 1 Nr 4 BauGB § 12 BauNVO) (1) In allen Baugebieten sind Stellplätze und Garagen nur in den festgesetzten Bereichen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den Abstandsflächen der Gebäude nach § 11 Absatz 1 BauONW zulässig. (2) Die Zufahrten zu Garagen oder sonstige Wegebefestigungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen, so daß eine teilweise Versickerung des Niederschlagswassers gewährleistet ist Kleinkinder-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 versickem (2) Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Ober-GRZ 0.4 GFZ 0.8 flächenwasser ist in diesen Flächen mittels einer Randstreifenmuldenversickerung in Kombination mit einer Rigolen-/Rohrversickerung zeitverzögert über die Belebtbodenzone zu versickern 8. Dächer, Dachformen und Gauben (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 Gesamt lange aller Gauben darf 1/2 der jeweiligen Fassadenlange nicht überschreiten. Sie müssen 1,50 Meter von der giebelseitigen Ab-(3) Doppel- und Reihenhäuser sind jeweits mit der gleichen Dachneigung bei gleicher Trauf-und Firsthöhe auszubilden 9. Wand- und Dachmaterialien (§ 86 BauONW) (1) Die Außenwände in allen Baugebieten sind nur als Verblendmauerwerk in roten bis rotblauen Farbtönen oder als Putzbauten in Weißtönen zulässig, ein zweites Material kann zur Gliederung der Fassade mit deutlich untergeordneten Flächenanteilen bis zu 30 % 8 WE MFH (2) Die Dacheindeckungen in allen Baugebieten sind mit grauen bis anthrazitfarbenen oder roten Dachziegeln zulässig. (3) Doppel- und Reihenhauser sind eine Hauseinheit und in gleichen Materialien sowohl im Fassaden- als auch im Dachbereich 10. Bewegliche Abfallbehälter Kleinkinder-(§ 86 BauONW) spielplatz In allen Baugebieten sind die Standplätze so zu gestalten, daß sie durch eine dreiseitige Umgrenzung von den Straßenverkehrsflächen her nicht eingesehen werden können. Zulässig ist eine Hecken- oder Strauchpflanzung oder eine Mauer im Material des (§ 86 BauONW) (1) In allen Baugebieten müssen die Vorgartenbereiche zu öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Pflanzliste 1* mit geschnittenen Hecken bis 1,00 Meter Höhe über Oberkante der angrenzenden Straßenflache eingefaßt werden. (2) Wohngärten, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, F=7333 m' können mit Hecken bis 1,00 Meter Höhe gemäß Pflanzliste 1* oder deven Fullvag ta. 960 mf Strauchpflanzungen gemäß Pflanzliste 2* eingefaßt werden. (3) Wohngärten sind untereinander und gegen öffentliche Grünflächen mit Hecken gemäß Pflanzliste 1* oder Strauchpflanzungen gemäß Pflanzliste 2* abzupflanzen. 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. Straucher und Bäume entsprechend den Pflanzlisten 1-3* zu verwenden. Die Pflanzungen für Einfriedungen gemäß (11) und Laubbaumpflanzungen gemäß (12 Punkt 3) sind dabei anrechenbar (2) Mindestens 20 % der Wohngarten sind mit einheimischen. standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzlisten 1-3° zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten Die Pflanzungen für Einfriedungen gemäß (11) und Laubbaumpflanzungen gemaß (12 Punkt 3) sind dabei anrechenbar (3) In allen Baugebieten ist je 150 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zweiter Ordnung gem. Pflanzliste 3* zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten Der Stammumfang muß bei Pflanzung mindestens 14 cm betragen Bei Mehrstämmern gilt die Summe der Einzelstämme. (4) Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. (5) Straßenbegleitend sind 54 Straßenbaume mit einem Mindeststammumfang von 20 cm in mindestens 2 m breite und bis zu 5 m lange Pflanzbeete einzubringen. Diese Standorte werden im Durchführungsvertrag festgelegt Folgende Arten werden gepflanzt (Auswahl) Corylus columa (Baumhasel) oder Sorbus ana (Schwedische 13. Gestaltung der Ausgleichsflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB) (1) Die Ausgleichsflächen (spätere öffentliche Grunflächen) sind zu mindestens 40 % mit einheimischen, standortgerechten Sträuchem und Bäumen gemäß Pflanzlisten 1-4* zu bepflanzen und durch Anlage von offenen Wiesenbereichen, Bodenmodellierung (Anhügelung, Mulden) sowie durch mögliche Anlage von Totholz- und Steinhaufen zu struktuneren und anzureichem. In Randbereichen sind die anzuptlanzenden Baume und Sträucher bei mehr als 5 m breiten Gehölz-Morikestrane streifen auf circa 50 cm hohen und unterschiedlich breiten. Wallen anzulegen. Vor diesen Wallen sind bei entsprechendem Platzangebot etwa 3 Meter breite Wiesenstreifen zu entwickeln, die alle zwei Jahre gemäht werden. Vorhandene Gehölzbestände sind zu * Pflanzlisten sind Anlage zur Begründung

Städt. Mörikeschule und Bismarckschule

Kleingärten

120

Vorhaben – und Erschließungsplan Nr. 3 - Breitenbruch / Kiwittenberg -Stadtgemeinde Oberhausen Gemarkung Alstaden Flur 14 Maßstab 1:500 1. AUSFERTIGUNG B 111,73 H 78,64 Der Rat der Stadt hat am 30,1,1995 auf Antrag des Vorhabenträgers die Einteitung des Satzungsvefahrens beschlossen Für den Planentwurf Oberhausen, den 29.2.1996 Düsseldorf . den 29. 2.1996 Oberhausen . den 9, 2, 1995 Der Oberstadtdirektor e Prof Dipl. Ing. Wolfgang Pohl Dipl -Inn. Bernd Strey Dipl -ing Martin Ragge Die Offenlegung dieses Vorhaben – und Erschtiflungsplan entwurfes wurde gemäß § 7 (3) des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch I,V. mit §3 (2) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt am 6.5.1996 beschlossen Es wird bescheinigt , daß die Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen , die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist . gemäß §7 (3) und 2 (3) des Malhahmengesetzes zum Baugesetz buch LV, mit § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 17.6.1996 bis 17.1996 einschließlich öffentlich Oberhausen , den 17 5, 1996 Oberhausen . den 79,2,1996. Oberhausen , den 2.7.1996 Der Oberstadtdirektor Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß §? (3) des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch i.V. mit §11 des Baugesetzbuches ist am (5.09,1997) gemäß §12 des Baugesetzbuches mit dem Hinweis . daß der Das Anzeigeverfahren gemäß §7 (3) des Maßnahmen – gesetzes zum Baugesetzbuch LV mit §11 des Baugesetz-buches ist durchgeführt worden Rechtsverstäße werden Dieser Vorhaben - und Erschließungsplan ist gemäß §? des Mallnahmengesetzes zum Baugesetzbuch IV, mit §10 des Baugesetzbuches durch den Rat der Stadt am 12.5.1997 als Satzung beschloßen worden , ein nicht geltend gemacht. AL. 35.2-15.01 / 00, VEP N. 5) schließlich der in violett eingetragenen Anderungen , die 5.09.1997 im Rathaus Oberhausen , Bereich Stadt aufgrund von Anregungen und Bedenken während der Offenlegung erfolgt sind planung , während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt , ortsüblich bekanntgemacht Düsseldorf , den 20.8. 1997 Oberhausen . den -22.1997 22.5.1997 Oberhausen . den 15,09,1997 Der Oberbürgermeister Rechtsgrundlagen Baugesetzbuch (BauGB) i.d.f., der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGB), i. S.2253) , zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGB), i. S.3486) , Maßnahmengesetz zum Bau-gesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i.d.f.der Bekanntmachung Zeichenerklärung Bestandsangabe vom 28.04,1993 (BGBL I, S.662) . §8a Bundesnaturschutzge-setz i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBL I, S.889) . zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 Investitionserleichterungs-und Wohnbaulandgesetz (BGBL I, S. 466) . in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGB), i. S. 132) und der Planzeichenver-ordnung vom 18.12.1990(BGB), i. S.58) , §50 Bundes – immissionsschutzgesetz vom 14.05.1990 (BGB), i. S. 880) , §81 der "Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen" Flurstücksgrenze (Landesbauordnung - BauO NW) vom 13.04.1995 (GV NW 1995 S, 218) . 5 51a LWG - TT TT Mauer Zaur gemäß BauGB und BauNVO Festsetzungen Grünflächen Flächen für Versorgungsanlagen Art der baulichen Nutzung I §9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -.§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung BauNVO) 1 59 Abs. 1 Nr. 15 BauGB 1 155 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4,59 Abs. 1 Nr. 12, und Abs. 6 BauGi Zweckbestimmung: Maß der baulichen Nutzung Verkehrsflächen 1 \$9 Abs. 1 Nr 1 BauGB. \$\$ 16 - 20 BauNVO (§9 Abs. 1 Nr.11 BauGB) Festsetzungen und Darstellungen Grundflächenzahl Straffenbegrenzungslinie Geschofflächenzahl nachrichtlich beabsichtigter Straffenausbau Grenze des räumlichen Geltungs-Hächstgrenze der Dachneigung erkehrsflächen besonderer Bauweise , Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) (F-1234 =*) [F-4321 =*] Fläche Baugebiet / Baufenster Verkehrsberuhigter Bereich Baugrenze Offentliche Parkfische Planung und Nutzungsregelung für Firstrichtungen Bepflanzungsmaßnahmen (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) als Höchstgrenze I I I I I I I Umgrenzung von Flächen für Maßnah-Nufzung , z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nufzung innerhalb eines Baugebietes I z.B. §1 Abs. 4. §16 Abs. 5 BauNVD I Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhal-tung von Bäumen, Sträuchern und son-stigen Bepflanzungen sowie von Ge-Hinweis Grundwassers bedarf wässern. (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB) Ga / St Garage / Stellplatz ig durch die Untere Wasserbehörde. Umgrenzung von Flächen zum An-pflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB) Bindung für Erhaltung von Bäumen I §9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe bi BauGB Oberhausen, 09.05.1997 Zu diesem Vorhaben Erschließungs 9.02.1996. Für den Vorhabenträger

GERMANIA-EPE AG
Duisburger Str. 375
46049 Oberhausen
Tel. 02 08 / 833-48 83
Fax p2 08 / 833-21 58

Teschner

Babcockallee

Fl. 14

478