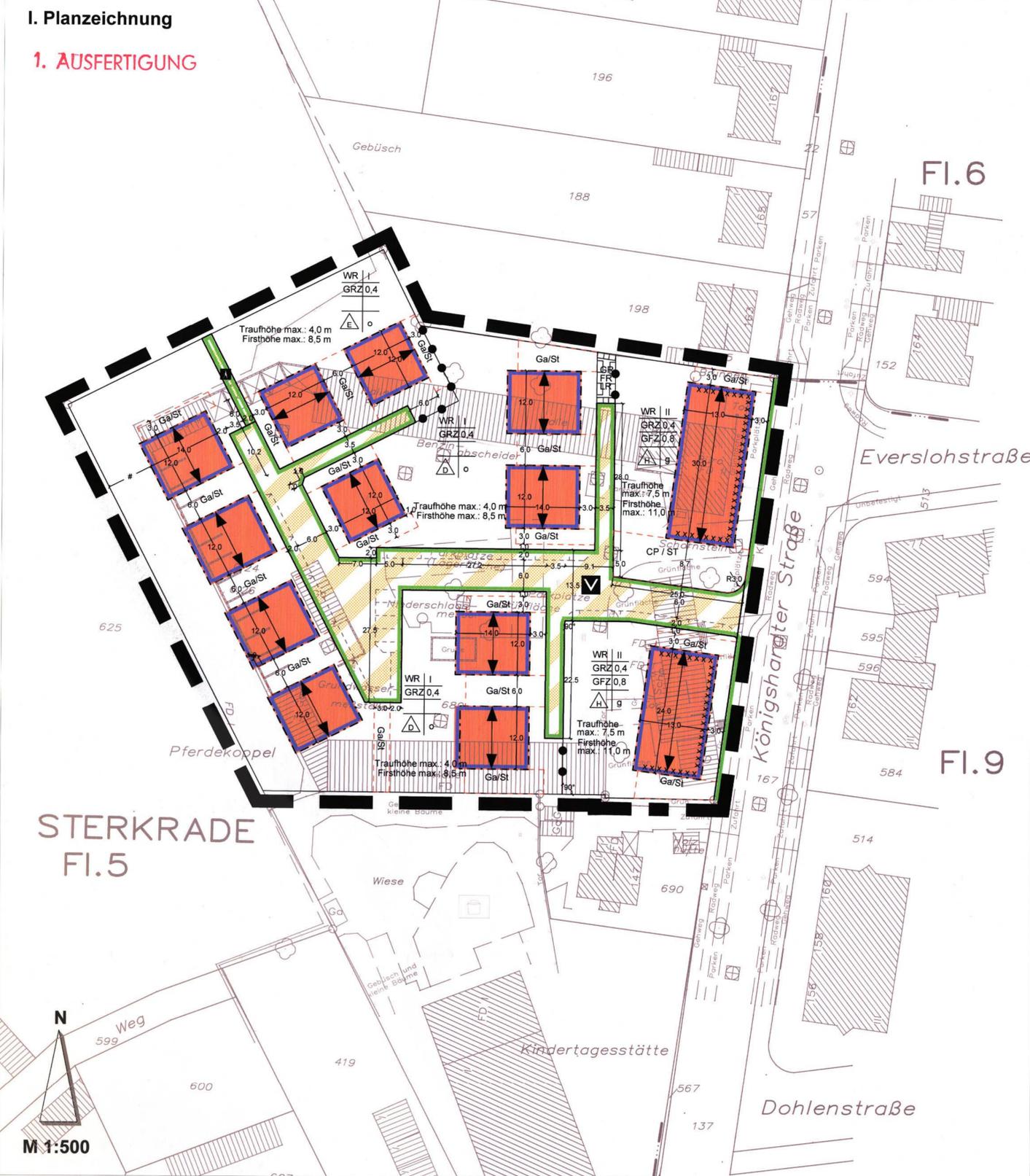


I. Planzeichnung

1. AUSFERTIGUNG



M 1:500

II. Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Für die nach § 3 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete (WR) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 3 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht zulässig.
1.2 Für Terrassenüberdachungen und Wintergärten dürfen die Baugrenzen zu den Gartenflächen um bis zu 2,0 m überschritten werden (§23 Abs. 3 BauNVO).

2. Wohneinheitenbegrenzung

- 2.1 In den reinen Wohngebieten sind pro Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte bzw. Reiheneinheit eine Wohneinheit zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
2.2 Im Kellergeschoss sind Wohneinheiten unzulässig (§ 9 Abs. 3 BauGB).

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

In den Baugebieten sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Garagen, Carports und überdachte Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Kellergaragen sind unzulässig. Garagen sind mit einem Mindestabstand von 5 m zur dem Garagentor gegenüberliegenden Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

4. Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Gemäß der gutachterlichen, schalltechnischen Untersuchung vom 06.07.2004 (siehe Anlage zur Begründung) gehören die geplanten Hausgruppen an der Königsharter Straße zum Lärmpegelbereich III. Die in der Planzeichnung mit x x x gekennzeichneten Fassaden (einschl. Fenster) müssen ein Bauschalldämm-Maß R'w, res nach DIN 4109, Ausg. 1989, von 35 dB aufweisen. Ein vereinfachter Nachweis des notwendigen Schallschutzes ist zu führen. Schlaf- und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster an den gekennzeichneten Fassaden besitzen, müssen mit einer zusätzlichen schalldämmten Lüftungseinrichtung (z. B. Lüftungseinrichtung in der Fassade oder Zwangsbelüftung) versehen werden.

5. Gestaltung

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nrn. 1, 4 und 5 BauO NW werden für die Baugebiete die folgenden gestalterischen Maßnahmen festgesetzt:

- 5.1 Doppelhäuser / Hausgruppen: Aneinander gebaute Doppelhaushälften bzw. Hausgruppen sind mit der gleichen Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung zu gestalten. Die Dachfarbe und der Dachüberstand sind identisch auszubilden.
5.2 Fassaden: Die Fassaden der Gebäude sind grundsätzlich durch Putz-, Verblend- oder Sichtmauerwerk als Hauptmaterialien auszuführen. Ausnahmen sind unter der Voraussetzung zulässig, dass städtebaulich zusammenhängende Baugruppen einheitlich mit anderen Materialien ausgeführt werden.
5.3 Dachformen: Für die Hauptbaukörper sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 45° zulässig.
5.4 Dachgauben: Der Anteil von Dachgauben und -einschnitten darf in der Summe der Breite auf einer Dachseite höchstens 50% der Gebäudelänge dieser Dachseite betragen.
5.5 Standplätze für Abfallbehälter: Standplätze von Abfallbehältern sind so zu gestalten, dass sie durch eine dreiseitige Umgrenzung von den Straßenverkehrsflächen her nicht eingesehen werden können.
5.6 Einfriedungen: Einfriedungen sind nur als freiwachsende oder geschnittene Hecken zulässig.
5.7 Vorgärten: Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

6. Pflanzmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB) Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind durch mittelkronige einheimische und bodenständige Laubbäume zu begrünen. Dabei sind mindestens 12 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern zu bepflanzen. Es sind einheimische und bodenständige Arten zu verwenden.

7. Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 51 a Landeswassergesetz NW) 7.1 Das Niederschlagswasser der privaten Dachflächen ist mittels Rigolen- und Rohrversickerungsanlagen auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
7.2 Stellplätze und die privaten Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellplätzen sowie die privaten Fußwege sind mit versickerungsfähigem Ober- und Unterbaumaterial zu versehen.

III. Kennzeichnungen

(gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB) Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1981. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind gegebenenfalls erforderlich.

IV. Hinweise

- 1. Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DschG NW wird hingewiesen.
2. Im Grundwasser unter dem Bebauungsplangebiet sind Einflüsse aus der benachbarten Altleipnie analytisch nachweisbar.
3. Die im Plangebiet vorhandenen Altlasten werden gemäß dem erstellten Gutachten "Detailerkundungen und Sanierungsplan für den Standort Bauhof Sterkrade" vom 08.07.2002 einschl. "Ergänzenden Angaben zum Sanierungsplan" vom 02.07.2003 vollständig saniert.

STADT OBERHAUSEN VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 20 "KÖNIGSHARDTER STRASSE"

V. Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung: WR Reines Wohngebiet (überbaubare Grundstücksfläche)
Maß der baulichen Nutzung: 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstmaß
Bauweise, Baugrenzen: offene Bauweise, geschlossene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, nur Doppelhäuser zulässig, nur Hausgruppen zulässig, Baugrenze

- Gestaltungsfestsetzungen: Hauptfirstrichtung
Öffentliche Verkehrsflächen: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Straßenbegrenzungslinie, Verkehrsberuhigter Bereich, Fußgängerbereich
Immissionsschutz: Gebäudefassaden, an denen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind
Sonstige Planzeichen: Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen: GR Gehrecht zugunsten der Anlieger, FR Fahrrecht zugunsten der Anlieger, LR Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
Bestandsangaben: Gebäude, Zahl der Vollgeschosse, Flurstücksnummer, Flurstücksnummer, Laubbaum, Kanaldeckel

Administrative section containing signatures of officials, dates, and stamps from the city of Oberhausen and the planning office 'atelier stadt & haus'.