Zeichenerklärung

Festsetzung gemäß BauGB, BauNVO und BauordnungNW

1. Art der baulichen Nutzung
überbaubare Fläche

WA — allgemeines Wohngebiet — §4 BauNVO
WE — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen — §9 Abs 1 Nr 6 BauGB

2. Maß der baulichen Nutzung
GFZ 0,8 — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß GFZ 0,8 — §9 Abs 1 Nr 1 BauGB §16-20 BauNVO
GRZ 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß GRZ 0,4
II — Zahl der Vollgeschosse
FH bis 10,30m üOKS — Firsthöhe bis 10,30m über Oberkante Straßenhöhe (üOKS)
TH bis 7,60m üOKS — Schnittpunkt Aussenkante Aussenwand mit Oberkante Dachhaut bis 7,60m über Oberkante Straßenhöhe (üOKS)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
0 — offene Bauweise — §9 Abs 1 Nr 2 BauGB §22 BauNVO
Baugrenze — §23 BauNVO

4. Verkehrsflächen — §9 Abs 1 Nr 11 BauGB
Straßenverkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fussgänger- und Radfahrerbereich
V — Verkehrsberuhigter Bereich — § 42 Abs 4a STVO
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P — Öffentliche Parkfläche

5. Grünflächen — §9 Abs 1 Nr 15 BauGB
privat — private Grünfläche
öffentlich — öffentliche Grünfläche

6. Sonstige Planzeichen
Privat — private Spielfläche für Kleinkinder als Gemeinschaftsanlage — §9 Abs 1 Nr 22 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen u. Gemeinschaftsanlagen — §9 Abs 1 Nr 4 BauGB
Ga — Garagen
St — Stellplätze
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — §16, §16 (5) BauNVO
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasteten Flächen (GFL) — §9 Abs 1 Nr 21 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes — §9 (7) BauGB
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind — §9 Abs 1 Nr 5 (3) BauGB
Baume anzupflanzen — §9 Abs 1 Nr 25b (6) BauGB

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen — § 86 BauONW
SD — Satteldach
Hauptfirstrichtung

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen — § 9 Abs 1 Nr 13 BauGB
unterirdisch (Jakobi - Kanal)

9. Flächen für Versorgungsanlagen
Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen
Elektrizität (Trafo - Station)

10. Bestandsangaben
vorhandener Kanaldeckel KD= Kanaldeckelhohe KS= KanalsoMenhohe
Flurstücksgrenzen
z.B. 769 — Flurstücksnummer
vorhandene Gebäude
Flurgrenzensymbol
vorhandener Baum
45,52 — vorhandene Geländehöhe
Bordstein, Fahrbahnbegrenzung
Böschungen

Textliche Festsetzungen

1. Stellplätze sind in den dafür festgesetzten Flächen, sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

2. Die nach § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

3. Begrünungsmaßnahmen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

a) Die Spielplatzfläche ist mit Sitzmöglichkeiten und Spielgeräten, sowie kind- und spielgerechter Bepflanzung zu gestalten.
Artenauswahl gemäß Grünordnungsplan Liste 1,2 und 3.

b) Es sind Pflanzungen von funktions- und standortgerechten Laubbäumen (Hochstämme 4 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm) im PKW Stellplatzbereich vorzunehmen. Je 5 Stellplätze ist min. 1 Laubbaum zu pflanzen. Für den Wurzelraum eines Baumes ist eine Fläche von min. 5 qm offenzuhalten, die dauerhaft zu begrünen ist.
Artenauswahl gemäß Grünordnungsplan Liste 2.

c) Die in der Planzeichnung festgesetzte Baumallee / Platzbepflanzung entlang der Straße ist einheitlich als Vogelkirsche -Prunus avium "Plena"- (Hochstämme 4 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm)zu pflanzen.

d) Die in der Planzeichnung sonstigen festgesetzten Einzelbäume in Privatgärten sind mit Laubbäumen (Hochstämme 4 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm) zu pflanzen.
Artenauswahl gemäß Grünordnungsplan Liste 1.

e) Die seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind mit Schnitthecken aus Laubgehölzen zu bepflanzen.
Artenauswahl gemäß Grünordnungsplan Liste 4.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäss § 86 BauONW

4. Dächer

Es sind nur Satteldächer zulässig.
Siehe Zeichenerklärung zur Kennzeichnung der einzelnen Baufelder.
Dachneigung 30 - 45 Grad.
Traufhöhe bis 7,60 m üOKS (Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachfläche über Oberkante Straßenfläche)
Firsthöhe bis 10,30 m üOKS (über Oberkante Straßenfläche)

5. Außenwände

Für die Außenwände sind entweder Verblendmauerwerk in roten bis rotbraunen Farbtönen, oder eine Oberfläche aus hellen, flächig wirkenden Materialien (z.B. Wärmedämmputz in hellen Farbtönen) zulässig.
Die jeweils gewählte Oberfläche muß immer auf ein gesamtes Doppelhaus bzw. eine gesamte Hausreihe angewendet werden.

6. Bewegliche Abfallbehälter

Die Standplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, daß sie durch eine dreiseitige Umgrenzung von den Straßenverkehrsflächen her nicht eingesehen werden können.
Zulässig ist eine Hecken- oder Strauchbepflanzung oder eine Mauer im Material des Hauptgebäudes.

7. Für die im Planbereich ausgewiesenen Flächen für den ruhenden Verkehr, sowie Rad- und Fußwege, sind wasserdurchlässige bzw. versickerungsfähige Materialien zu verwenden (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Fugenpflaster)

8. Zusätzliche Einfriedungen sind nur mit Maschendrahtzaun in einer Höhe bis zu 1,00 m zulässig.

9. Im öffentlichen Straßenraum sind 39 öffentliche Parkplätze herzustellen.

Hinweis

10. Es wird dringend empfohlen, vor einer Grundwassernutzung die Eignung des Grundwassers für den jeweiligen Verwendungszweck prüfen zu lassen. Rückfragen hierzu sind an den Bereich Umweltschutz der Stadt Oberhausen zu richten.

Die Festlegung der Straßenmaße ist dem Beiblatt zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.14 zu entnehmen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.14 - Vestische Strasse/Auf der Höchte -

Stadtgemeinde Oberhausen
Gemarkung Osterfeld

M 1:500

B 116,74 H 81,41

1. Der Rat der Stadt hat am 31.01.2000 auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsverfahrens gemäß § 12 des Baugesetzbuches (d.F. vom 27.08.1997 beschlossen.
Oberhausen, den 01.02.2000
Der Oberbürgermeister
i. A. LV.
Beigeordneter

2. Für den Planentwurf:
Recklinghausen, den 04.07.2000
Stadtplaner

3. Angefertigt:
Marl, den 04.07.2000
Dipl. Ing. Janssen ÖBVI
Öff. bestl. Vermessungsingenieur

Marl, den 04.07.2000
Dipl. Ing. Janssen ÖBVI
Öff. bestl. Vermessungsingenieur

4. Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des gegenwärtigen, örtlichen Zustandes, sowie die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung, wird bescheinigt.

5. Die Offenlegung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches (d.F. vom 27.08.1997 vom Rat der Stadt am 06.11.2000 beschlossen.
Oberhausen, den 08.11.2000
Der Oberbürgermeister
i.V.
Beigeordneter

6. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches (d.F. vom 27.08.1997 in der Zeit vom 11.12.2000 bis 12.01.2000 2001 öffentlich ausgelegen.
Oberhausen, den 13.01.2001
Der Oberbürgermeister
Leiter des Bereichs Stadtplanung

7. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches (d.F. vom 27.08.1997 durch den Rat der Stadt am 02.07.2001 als Satzung beschlossen worden.
~~einschließlich der vorab eingetragenen Änderungen, die aufgrund von Anregungen während der Offenlegung erfolgt sind.~~
Oberhausen, den 06.08.2001
Der Oberbürgermeister
Drescher

8. Der Satzungsbeschluss des Rates vom 02.07.2001 gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches ist am 03.09.2001 gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches (d.F. vom 27.08.1997 mit dem Hinweis, dass der vorstehende Bebauungsplan ab dem 03.09.2001 im Rathaus Oberhausen, Dezernat 5, Bereich Stadtplanung, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekanntgemacht worden.
Oberhausen, den 03.09.2001
Der Oberbürgermeister
Drescher

Essen, den 15.09.2000
Für den Vorhabenträger
Sparkassen Immobilien Dienstleistungs GmbH
Immobilienservice, Büro Nr. 10, 45128 Essen
Infanteriestr. 21, 45034 Essen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I. S.132) und der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58), §50 Bundesimmissionsschutzgesetz vom 14.05.1990 (BGBl. I. S.880), §86 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, Landesbauordnung (BauONW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.11.1999 (GV NRW. I. S. 622) und § 42 Straßenverkehrsordnung (STVO)