

B 105,00 H 69,65  
**STADT OBERHAUSEN**  
**VORHABENBEZOGENER**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 12**  
**"KIRCHHELLENER STRASSE /**  
**BROMBERGER STRASSE"**

**Planzeichenerklärung 1. AUSFERTIGUNG**

**Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 LVm, § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

**WR** Reines Wohngebiet (überbaubare Grundstücksfläche)

**Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)  
 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)

**Zahl der Vollgeschosse**  
 II als Höchstmaß  
 TH max. 5,80m Traufhöhe über OK der angrenzenden Verkehrsfläche  
 FH max. 9,70m Firsthöhe über OK der angrenzenden Verkehrsfläche

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise  
 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 D nur Doppelhäuser zulässig  
 - - - - - Baugrenze

**Öffentliche Verkehrsflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

**Zweckbestimmung:**

Verkehrsberuhigter Bereich

**Grünflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Heckenanpflanzung

**Sonstige Planzeichen**

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeindeflächenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

**Zweckbestimmung:**

Ga Garagen

St Stellplätze

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

GR Gehrecht

FR Fahrecht

LR Leitungsrecht

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterirdischer Nutzung (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

**Bestandsangaben**

Gebäude

Zahl der Vollgeschosse

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Laubbaum

Kanaldeckel

**Vorhabenträger**  
**Erschließungsgesellschaft**  
**Kirchhellener Straße Oberhausen mbH**  
**Kirchhellener Straße 269**  
**46145 Oberhausen**

**Bearbeitung**  
**atelier stadt & haus**  
 Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH  
 Architektur - Städtebau - Bauleitplanung  
 Verkehrs- und Erschließungsplanung  
 Schürmonnstraße 25 a Telefon: 0201/265016  
 45136 Essen Telefon: 0201/265018  
 e-mail: dramowski@aol.com

**I. Textliche Festsetzungen**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

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.

Für Terrassenüberdachungen und Wintergärten dürfen die Baugrenzen zu den Gartenflächen um bis zu 2,0m überschritten werden (§23 Abs. 3 BauNVO).

In den reinen Wohngebieten sind pro Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

**2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

In den Baugebieten sind gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO Nebenanlagen sowie Garagen, Carports und überdachte Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

**3. Gestaltung**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB LVm, § 86 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 BauO NW werden für die Baugebiete die folgenden gestalterischen Maßnahmen festgesetzt:

**1. Fassaden**

Die Fassaden der Gebäude sind grundsätzlich als Putz-, Verblend- oder Sichtmauerwerk als Hauptmaterialien auszuführen. Ausnahmen sind unter der Voraussetzung zulässig, dass städtebaulich zusammenhängende Baugruppen einheitlich mit anderen Materialien ausgeführt werden. Anderartige Fassadenteile sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch unterordnen. Für Doppelhäuser sind einheitliche Fassaden- und Dachmaterialien zu verwenden, soweit sie zusammenhängende Hauptbaukörper bilden.

**2. Dachformen**

Für die Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 45° zulässig. Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung, Hauptfächrichtung, Trauf- und Firsthöhe auszuführen. Eingeschossige Anbauten, Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.

**3. Standplätze für Abfallbehälter**

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 Strauchpflanzung oder eine Mauer im Material des Hauptbaukörpers.

**4. Einfriedungen**

Einfriedungen von Grundstücken zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als lebende freiwachsende oder geschnittene Hecken aus heimischen Arten zulässig.

Bauliche Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes (z.B. Mauern, Flechtzäune) sind nur in Terrassenbereichen, die unmittelbar an das Gebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von max. 3,5 m und einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

**4. Grünordnung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Im Bereich der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche ist entsprechend der Darstellung im landschaftspflegerischen Begeleitplan eine einreihige Hainbuchenhecke anzupflanzen. Die Fläche ist der gelenkten Sukzession zu überlassen.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind 6 hochstämmige Einzelbäume zu pflanzen. Artenauswahl: Quercus robur (Stieleiche), Carpinus betulus „Fastigiata“ (Säulen-Hainbuche), Crataegus crus-galli (Hahnendorn)

**5. Schallschutz**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Als Schallschutzmaßnahmen gegen den Straßenverkehrslärm sind für Wohn- und Schlafräume in den WR-Gebieten Fenster der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 -Schalldämmung von Fenstern- vom August 1987 vorzusehen.

Als Schallschutzmaßnahmen gegen den Straßenverkehrslärm sind für nord- und südostlich ausgerichtete Wohn- und Schlafräume in dem WR-Gebiet, in dem eine Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig ist, fensterunabhängige Lüftungen vorzusehen.

**II. Hinweise**

1. Im Plangebiet liegen aufgrund der Bodenverhältnisse und der gestellten Wasserhorizonte (Grund- und Schichtenwasser) schwierige Gründungsverhältnisse für eine Bebauung vor. Laut dem Baugrund- und Gründungsgutachten der Firma geconcept können Bauwerke in der geplanten Weise errichtet werden, wenn die Unterkellerung samt Fundamentierung mindestens eine Tiefe von 2,5m erreicht. Darüber hinaus sind ggf. Schutzmaßnahmen gegen eine Vernässung der geplanten Kellerräume erforderlich.

Nach § 4 Abs. 2 der Entwässerungssatzung der Stadt Oberhausen ist die Einleitung von Grund- und Drainagewasser in die Kanalisation nicht zulässig.

2. Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 16 DSchG NW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Oberhausen (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Xanten hingewiesen werden.



<p>Der Rat der Stadt Oberhausen hat am 11.05.98 auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 2 BauGB (BauGB) i. d. F. vom 27.08.1997 beschlossen.</p> <p>Oberhausen, den 12.06.2001</p> <p>Der Oberbürgermeister  <i>[Signature]</i>        Beigeordneter</p>	<p>Für den Planentwurf</p> <p>atelier stadt &amp; haus        Architektur - Städtebau - Bauleitplanung        Verkehrs- und Erschließungsplanung        Schürmonnstraße 25 a 45136 Essen        Telefon: 0201/265016        e-mail: dramowski@aol.com</p> <p>Essen, den 12.06.2001</p> <p><i>[Signature]</i>        Stadtplaner</p>	<p>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.</p> <p>Oberhausen, den 12.06.2001</p> <p>Der Oberbürgermeister  <i>[Signature]</i>        O.B.V.</p>	<p>Die Offenlegung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 27.08.1997 vom Rat der Stadt am 03.09.2001 beschlossen.</p> <p>Oberhausen, den 03.09.2001</p> <p>Der Oberbürgermeister  <i>[Signature]</i>        Beigeordneter</p>	<p>Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 27.08.1997 durch den Rat der Stadt am 09.12.2001 bis 09.12.2001 öffentlich ausliegen.</p> <p>Oberhausen, den 12.12.2001</p> <p>Der Oberbürgermeister  <i>[Signature]</i>        Beigeordneter</p>	<p>Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 27.08.1997 durch den Rat der Stadt am 18.01.2002 als Sitzung beschlossen worden. <b>Unmittelbar davor wurde einseitig einseitig die auf Grund von Anträgen während der Offenlegung erfolgte Änderung</b></p> <p>Oberhausen, den 18.01.2002</p> <p>Der Oberbürgermeister  <i>[Signature]</i>        Drescher</p>	<p>Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 18.01.2002 ist am 17.05.2002 gemäß § 10 (2) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 27.08.1997 mit dem Hinweis, dass der vorstehende Bebauungsplan ab dem 17.05.2002 in Rathaus Oberhausen, Dezernat 5, Bereich Stadtplanung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, örtlich bekanntgemacht worden.</p> <p>Oberhausen, den 17.05.2002</p> <p>Der Oberbürgermeister  <i>[Signature]</i>        Tugener</p>	<p><b>Rechtsgrundlagen</b>        Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141) in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 152) und der Planzonenverordnung vom 14.12.1990 (BGBl. I. S. 58) § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz vom 14.08.1990 (BGBl. I. S. 880), § 66 Landesbebauungsplan (BauNVO), § 42 Straßenverkehrsordnung (StVO).</p>	<p><b>Kennzeichnungen:</b>        Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB        Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bebauungsplan umgibt und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesbaugesetz vom 13.08.1981.        Besondere Sicherungsmaßnahmen sind gegebenenfalls erforderlich (Richtlinien für die Ausführungen von Bauten im Einflussbereich des unterliegenden Bebauungsplans gemäß Bundesratsbeschluss des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1983 - II B 2 - 2796 Nr. 1435/82, veröffentlicht im Messtafelblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 08.10.1983).</p> <p>Umgrenzung der Flächen, deren Böden ausschließlich mit unterirdischen Leitungen belastet sind (§ 9 Abs. 3 BauGB)        Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind jegliche Maßnahmen, die in den Geländeuntergrund eingreifen, nicht zulässig. Dazu gehören insbesondere das Anpflanzen von tiefwurzenden Gehäuzen, sowie das Setzen von tieferanktanten Zäunen.</p>
---	---	---	---	--	--	---	--	---