



**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.

Gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO sind die Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen.

**2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen, Carports und oberirdische Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den seitlichen Abstandsflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Ausnahmsweise sind Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von maximal 10,0 m<sup>2</sup> als Kelleranbauten auch außerhalb der vorgegebenen Flächen zulässig.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8a Abs. 1 BImSchG dürfen für offene Stellplätze in den neuen Wohngebieten ausschließlich Oberflächen- und Unterbaumaterialien verwendet werden, die eine Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen.

**3. Grünordnung / Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 8a Abs. 1 BImSchG ist innerhalb der mit A gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche entsprechend der Darstellung in Karte 2 des landschaftsplanerischen Begebuungsplanes eine Heckpflanzung aus Hainbuche oder Buche zu den umgebenden Wohnflächen vorzunehmen. Die Pflanzungen sind als Zierhecke in einer Breite von mindestens 50 cm und mit einer Höhe von mindestens 1,5 m zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Stammhalterzweigen und ähnlichen technischen Materialien ist im Bereich der Grünanlage untersagt.

**4. Gestaltung**

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauOmw werden die folgenden gestalterischen Maßnahmen festgesetzt:

- Die Fassaden der Gebäude sind grundsätzlich als Putz-, Verblend- oder Sichtmauerwerk aus Naturmaterialien auszuführen. Ausnahmen sind unter der Voraussetzung zulässig, die städtebaulich zusammenhängende Baugruppen (z. B. Hausgruppen oder Bauzeilen) zwischen öffentlichen Verkehrsflächen) einheitlich mit anderen Materialien ausgeführt werden. Andererseits Fassadenmaterialien sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch unterordnen. Für Doppel- oder Reihenhäuser sind einheitlich Fassaden- und Dachmaterialien zu verwenden, soweit sie zusammenhängende Hauptbaukörper bilden.
- Für die Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 45° zulässig. Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung, Hauptfächerung, Trauf- und Firsthöhe auszuführen. Einseitige Arkaden, Gänge und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.
- In den Baugebieten sind die Stanzplätze von Abfallbehältern so zu gestalten, daß sie durch eine dreiseitige Umgrünung von den Straßenverkehrsflächen her nicht eingesehen werden können. Zulässig ist eine Hecken- oder Strauchpflanzung oder eine Mauer im Bereich des Hauptbaukörpers.
- Einfriedigungen von Baugrundstücken entlang der öffentlichen Grünfläche im Bereich des 'Ziermauerwerks' sind nur als lebende Hecken aus Buche oder geschichtene Hecken aus heimischen Arten zulässig. Begleitend zu Heckpflanzungen sind Maschendrahtzäune bis zu 1,2 m Höhe zulässig.
- Bauliche Einfriedigungen zum Zwecke des Sichtschutzes (wie z. B. Mauern, Flechtzäune u. ä.) 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.

**5. Geh- Fahr- und Leitungsrechte**

Die gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit Geh- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsnetze zu belasten.

**II. Hinweise**

1. Hinsichtlich des bestehenden Naturdenkmals (Stieleiche an der Pfälzer Straße) wird auf die Bestimmungen der Naturdenkmalverordnung zu Objektnummer 9/12 hingewiesen.

2. In den festgesetzten reinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WR \* ist, bedingt durch Veranlassungen auf der nördlich angrenzenden Bäckereiartanlage, an seltenen Ereignissen mit Überstrahlungen der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zu rechnen.

3. Eine Grundwasserentwässerung ist nur nach Zustimmung der Unteren Wasserbehörde zulässig.

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

<b>Art der baulichen Nutzung</b> § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO WR Reine Wohngebiete § 1 BauNVO	<b>Planungen, Nutzungsmöglichkeiten, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft</b> § 1 Abs. 1 Nr. 23 BauNVO Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 1 Abs. 1 Nr. 23 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO 0,4 Grundflächenzahl II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	<b>Anordnungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sowie Beständen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sowie von Gärten</b> § 1 Abs. 1 Nr. 23 BauNVO Erhaltung: Bäume Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen § 1 Abs. 1 Nr. 23 BauNVO
<b>Bauweise, Bauformen, Baugrenzen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB § 2 Nr. 23 BauNVO 0 Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig g Geschlossene Bauweise	<b>Sonstige Festsetzungen</b> Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Zweckbestimmung: ST Substanz GA Garage/Carports GST Gemeinschaftsflächen GGA Gemeinschaftsgarten/Gemeinschaftssportplatz M Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Q Grenz des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Nutzung innerhalb eines Flurstücks § 1 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
<b>Verkehrsflächen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung Fußgängerbereich Verkehrsflächenbereich Verkehrsgrün	<b>Nachrichtliche Übernahme</b> § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB D Einzelanlagen (überwiegend Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz überliegen ND Naturdenkmal <b>Sonstige Pflanzzeichen</b> gelbe Straßenlinie Röhre für Versorgungsanlagen Trafostation
<b>Bestandsangaben</b> Flurgrenze Flurstücksgrenze Flurstücksnummer Bordstein, Fahrbahnbegrenzung, Nutzungsgrenze Mauer Zaun vorhandene Gebäude mit Hausnummer Kanalabschnitt Baum Latene Böschung	<b>Zeichenerklärung</b> alt neu Baugrenze Straßenbegrenzungslinie Fußgängerbereich nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Flächen für Versorgungsanlagen Elektrizität Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

<p>1. Der Rat der Stadt Oberhausen hat am 15.12.1997 auf Antrag des Vorhabenträgers die Erteilung des Satzungsverfahrens gemäß § 7 des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahMG) vom 28.04.1993 beschlossen.</p> <p>Oberhausen, den 05.11.1998</p> <p>Der Oberbürgermeister IA <i>K. Stille</i> Dezernent</p>	<p>2. Am 14.12.1998 hat der Rat der Stadt beschlossen, das mit Beschluß vom 15.12.1997 angelegte Verfahren zur Sitzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan als vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren gemäß § 12 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 weiterzuführen.</p> <p>Oberhausen, den 28.12.1998</p> <p>Der Oberbürgermeister IV <i>H. Wautzberg</i> Dezernent-Beigeordnete</p>	<p>3. Für den Planentwurf</p> <p>Essen, den 05.11.1998</p> <p>atelier stadt &amp; haus Architekturbüro Verkehr und Erschließungsplanung Schömannstraße 25a 45136 Essen Telefon 0201/265015 Telefax 0201/265018</p> <p>Stadtplaner <i>J. Krawinkel</i></p>	<p>4. Angelerntigt:</p> <p>Oberhausen, den 05.11.1998</p> <p>Der Oberbürgermeister IV <i>H. Wautzberg</i> Dezernent-Beigeordnete</p>	<p>5. 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 05.11.1998</p> <p>Der Oberbürgermeister IV <i>H. Wautzberg</i> Dezernent-Beigeordnete</p>	<p>6. Die Offenlegung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 in der Zeit vom 25.01.1999 bis 25.02.1999 öffentlich ausliegen.</p> <p>Oberhausen, den 28.12.1998</p> <p>Der Oberbürgermeister IV <i>H. Wautzberg</i> Dezernent-Beigeordnete</p>	<p>7. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 in der Zeit vom 25.01.1999 bis 25.02.1999 öffentlich ausliegen.</p> <p>Oberhausen, den 26.02.1999</p> <p>Der Oberbürgermeister IA <i>K. Stille</i> Stk. Bereichsleiter Stadtplanung</p>	<p>8. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 durch den Rat der Stadt am 20.08.1999 als Satzungsbeschluss beschlossen worden, einschließlich der vielen eingetragenen Änderungen, die auf Grund von Anregungen während der Offenlegung erfolgt sind.</p> <p>Oberhausen, den 13.09.1999</p> <p>Der Oberbürgermeister IA <i>K. Stille</i> Drescher</p>	<p>9. Der Satzungsbeschluss des Rates vom 20.08.1999 gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 durch den Rat der Stadt am 20.08.1999 als Satzungsbeschluss beschlossen worden, einschließlich der vielen eingetragenen Änderungen, die auf Grund von Anregungen während der Offenlegung erfolgt sind.</p> <p>Oberhausen, den 02.11.1999</p> <p>Der Oberbürgermeister IA <i>K. Stille</i> Drescher</p>	<p>10. Rechtsgrundlagen</p> <p>Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahMG) vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622) Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) in Verbindung mit den Vorschriften der BauNVO vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2142) und der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 26) § 50 Bundesraumordnungsgesetz vom 14.05.1980 (BGBl. I, S. 865) Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchGMW) vom 11.03.1980</p>	<p>11. Kennzeichnungen:</p> <p>Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB</p> <p>Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1981</p> <p>Besondere Sicherungsmaßnahmen sind gegebenenfalls erforderlich (Richtlinien für die Ausführung von Baustellen im Einflusbereich des unterirdischen Bergbaus gemäß Rundschreiben des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1963 - B 2-2789 Nr. 1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 08.10.1963).</p>
---	--	---	--	---	--	--	---	--	---	--

STADT OBERHAUSEN  
B 129,03 H 73,30  
STADT OBERHAUSEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.10  
- Dohlenstraße/Pfälzer Straße -

Stadtgemeinde Oberhausen  
Gemarkung Sterkrade  
Flur 9  
Maßstab: 1 : 500

1. AUSFERTIGUNG

Vorhabenträger vertreten durch: CARAT  
GRUNDSTÜCKSENTWICKLUNGSGESellschaft  
CARAT GRUNDSTÜCKSENTWICKLUNGSGES MBH  
POSTFACH 11024 - 4123 OBERHAUSEN

Bearbeitung: atelier stadt & haus  
Architekturbüro  
Verkehr und Erschließungsplanung  
Schömannstraße 25a  
45136 Essen  
Telefon 0201/265015  
Telefax 0201/265018

Stand 5.11.1998