B 104,72 H 74,68

BEBAUUNGSPLAN NR. 79 B

Sanierungsgebiet Concordia Schacht II/III

Neufassung vom 20. August 1975

1. AUSFERTIGUNG

STADTGEMEINDE OBERHAUSEN

Gemarkung Oberhausen

Flur 39

Maßstab 1 : 1000

Angefertigt:
Oberhausen, den 20. Aug. 1975
Beigeordneter — Obervermessungsdirektor

Es wird bescheinigt, daß die Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen, die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der Stadtbaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Oberhausen, den 20. Aug. 1975
Obervermessungsdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 durch den Rat der Stadt am **12. Juli 1976** als Satzung beschlossen worden einschließlich der in vielen ~~ist~~ eingetragenen Änderungen, die auf Grund von Anregungen und Bedenken während der Offenlegung erfolgt sind.
Oberhausen, den **26. Juli 1976**
Der Oberbürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 mit Verfügung vom **2. 12. 1976** genehmigt worden.
Düsseldorf ~~Berlin~~ **2 B 10.7-c**
~~Landesbaubehörde Ruhr~~
Der Regierungspräsident Düsseldorf
I. A.
Regierungsbaudirektor

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem ~~Blatt mit dem Eigentümerverzeichnis und den Textlichen~~ Festsetzungen und den zeichnerischen Teilen, die Zusammengehörigkeit ist auf den einzelnen Teilen bescheinigt.
Oberhausen, den 20. Aug. 1975
Der Oberstadtdirektor
I.A.
Obervermessungsdirektor

SVR nach § 1 Nr. 3 und § 188 Nr. 5 BBauG
Gutachtliche Äußerung des SVR vom 11. März 1975
Az.: 7/4 – 2464 – 69 liegt vor.
Oberhausen, den 20. August 1975
Der Oberstadtdirektor
I.A.
Obervermessungsdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 2 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 durch Beschluß des Rates der Stadt vom 13. Oktober 1975 aufgestellt.
Oberhausen, den 22. Oktober 1975
Der Oberstadtdirektor
IV.
Beigeordneter

Dieser Plan hat gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 in der Zeit vom **2. 12. 1975** bis **2. 1. 1976** ~~1975~~ öffentlich ausgelegen.
Oberhausen, den **9. 1. 1976**
Der Oberstadtdirektor
I.A.
Stadt. Vermessungsdirektor
~~Obervermessungsdirektor~~

des Regierungspräsidenten Düsseldorf
Die ~~mit Auflage~~ erteilte Genehmigung ~~ist inzwischen behoben durch~~ vom 20. Okt. 1976 ist am 24. Dez. 1976 mit Satzungs- und Beitrittsbeschluß vom 2~~4~~. Dez. 1976 gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 mit dem Hinweis, daß der vorstehende Bebauungsplan ab dem 24. Dez. 1976 im Rathaus, Vermessungsamt, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden.
Oberhausen, den 27. Dezember 1976
Der Oberbürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 13. Oktober 1975 gemäß § 2 (7) des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 die Aufhebung aller im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes entgegenstehenden Pläne der Gemeinde beschlossen.
Oberhausen, den 28. Oktober 1975
Der Oberstadtdirektor
I.A.
Obervermessungsdirektor

Kennzeichnungen
~~Hinweise~~ nach § 9 Abs. 3 BBauG

1.) Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind gegebenenfalls erforderlich. Bei Bauerkern über 30 m Länge sind ausreichend bemessene Dehnungsfugen anzuordnen. (**Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflußbereich des untertägigen Bergbaues gemäß Runderlaß des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10. Sept. 1963-II B 2-2796 Nr. 1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 8. Okt. 1963.**)

2.) Der gesamte Planbereich unterliegt besonderen Lärmeinwirkungen. Bei der Errichtung von Gebäuden sind baulich-konstruktive Schutzvorkehrungen nach neuesten technischen Erkenntnissen (siehe auch ITA-Gutachten vom 7. 4. 75) erforderlich. (Bautechnische Sicherung)

3.) Im Bereich der Bergschadensvermutung sind Gebäude mit Kellern nicht zulässig.

Zeichenerklärung:

Bestandsangaben:

- Stadtgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Eigentumsgrenze
- Bordstein, Fahrbahnbegrenzung
- Mauer
- Zaun
- Hecke
- III — vorhandene Gebäude mit Geschoßzahl
- Kanalschacht
- 10 — laufende Nummer im Eigentümerverzeichnis
- Meßungslinie
- O836 — Polygonpunkt mit Nummer
- Baum, Baumreihe

Festsetzungen gemäß BBauG und BauNVO:

Art und Maß der baulichen Nutzung:
§§ 2–11 BauNVO

- WS — ~~Kleinsiedlungsgebiet~~
- WR — ~~Reines Wohngebiet~~
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MI — ~~Mischgebiet~~
- MK — ~~Kerngebiet~~
- GE — Gewerbegebiet, überbaubare Grundstücksfläche
- GI — ~~Industriegebiet~~
- SO — ~~Sondergebiet~~

§§ 16–21 BauNVO und BBauG

- Z — Zahl der Vollgeschosse
- III — als Höchstgrenze
- (III) — ~~zwingend~~ als Mindest- und als
- II – VI — Höchstgrenze
- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschoßflächenzahl
- BMZ — ~~Baumassenzahl~~
- FH 17,10 m — ~~Größte Firsthöhe über der natürlichen oder der festgesetzten Geländehöhe~~
- 12,00 TH 11,65 m — Größte Traufhöhe über der natürlichen oder der festgesetzten Geländehöhe
- LH 3,75 m — ~~Lichte Höhe der Durchfahrt~~
- LW 5,00 m — ~~Weite~~

Bauweise, Baulinien und Baugrenzen:
§§ 22–23 BauNVO

- o — Offene Bauweise
- o — ~~Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig~~
- o — ~~Nur Hausgruppen zulässig~~
- g — ~~Geschlossene Bauweise~~
- o — ~~Nur Einzelhäuser zulässig~~
- o — ~~Nur Doppelhäuser zulässig~~
- FD — ~~Flachdach~~
- SD — ~~Satteldach~~
- WD — ~~Walmdach~~
- D 23° — Dachneigung
- D < 23° — ~~flacher als~~
- D > 23° — ~~steiler als~~
- Firstrichtung
- Baulinie gem. § 23 (2) BauNVO
- ~~Straßenbegrenzungs- und Baulinie § 23 (1) und (2) BauNVO~~
- Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (w.v.)
- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf:

- Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 (f) BBauG
- ~~Kirche~~
- Schule
- ~~Kindertagesstätte, Kindergarten~~
- Verwaltungsgebäude
- ~~Gerichtshof~~
- ~~Krankenhaus~~
- ~~Theater~~
- ~~Jugendheim, Jugendherberge~~
- Post
- Hallenbad / Fitnesszentrum
- ~~Tierheim~~

Verkehrsflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG

- Straßenverkehrsflächen
- P — öffentliche Parkflächen
- ~~Aufstellplatz für Omnibusse~~
- ~~Anlagen für den ruhenden Verkehr~~
- ~~Grünanlagen als Bestandteil von Verkehrsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG~~
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 (3) BBauG

Grünflächen:

- ~~Grünflächen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG~~
- Parkanlage
- Sportplatz
- Spielplatz
- Dauerkleingärten
- Friedhof
- Badeplatz
- Grünanlage
- Zeltplatz

Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen: § 9 Abs. 1 Nr. 5 und 7 BBauG

- Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen
- ~~Informationsstelle~~
- Pumpwerk
- ~~Müllbeseitigungsanlage~~
- ~~Kläranlage~~
- ~~Brunnen~~
- ~~Leitungsrecht für feste Abfallstoffe~~
- ~~Betriebshof und Werkstätte des städtischen Verkehrsbetriebs~~
- Wasserturm
- Elektrizitätswerk
- Gaswerk
- Wasserbehälter
- Fernheizwerk
- Wasserwerk
- Umspannwerk
- Gasregleranlage
- Betriebshof der Stadtreinigung und Müllabfuhr

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen: gemäß § 9 Abs. 1 (9) BBauG
- ~~Flächen für Aufschüttungen~~

Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft: gemäß § 9 Abs. 1 (10) BBauG
- ~~Flächen für die Landwirtschaft~~

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen:

- ~~Flächen für Stellplätze~~ Garagen — § 9 Abs. 1 Nr. 1 (4) + Nr. 22 BBauG
- St — Stellplätze
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- Ga — Garagen
- GGa — Gemeinschaftsgaragen
- TGa — Tiefgaragen
- Parkhaus — ~~Baugrundstücke für besondere~~ bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen § 9 Abs. 1 Nr. 1 (h) BBauG
- gr / fr / lr — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 (1) BBauG
- Gehrecht / Fahrrecht / Leitungsrecht
- Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
- Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 BBauG)
- ~~Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG~~
- pfg — ~~Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG~~

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen:
gemäß BBauG

- ~~Umgrenzung der Flächen für wasserwirtschaftliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BBauG~~
- W — ~~Wasserschutzgebiet~~
- Flächen für Bahnanlagen gemäß § 9 Abs. 4 BBauG

gemäß StBauFG

- SAN — Umgrenzung des Sanierungsgebietes (§ 10 Abs. 1 StBauFG)
- E — Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten werden sollen gemäß § 10 Abs. 1 StBauFG
- Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die beseitigt werden müssen gemäß § 10 Abs. 1 und 2 StBauFG

Zeichenerklärung:

- aufgehobene Umgrenzung des Sanierungsgebietes
- aufgehobene Baugrenze
- aufgehobene überbaubare Grundstücksfläche (GE)
- aufgehobene Stellplätze
- Neue Umgrenzung des Sanierungsgebietes
- Neu festgesetzte Baugrenze

Textliche Festsetzungen:

1.1) Im Keller-, Erd- und 1. Obergeschoß sind Stellplätze (Garagengeschosse) gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO zulässig. § 21 Abs. 5 BauNVO ist anwendbar.

1.2) Als Ausnahme ist die Nutzung der Garagengeschosse für die bezeichneten Gemeinbedarfsanlagen zulässig, soweit sie nicht für den Stellplatzbedarf benötigt werden.

2.) Im Bebauungsplangebiet sind in einzelnen Baukörpern notwendige Räume für Transformatorenstationen nach Bedarf im Einvernehmen mit der Energieversorgung Oberhausen A-G. vorzusehen. Diese Räume sollen an zwei Außenwänden liegen, gut be- und entlüftbar sein und die Abmessungen 3,0 m x 6,0 m x 2,5 m haben.

3.) Als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BBauG kann im Einvernehmen mit den Bergbehörden eine bauliche Überbrückung des Schachtbereiches zugelassen werden.

Zeichenerklärung:

- Aufgehobene Baugrenze
- Neue Baugrenze
- GE — Gewerbegebiet
- St — Stellplätze

Eigentümerverzeichnis:

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Rechtsgrundlagen:

§§ 1, 2, 8 ff des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I. S. 341) in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung in der Neufassung vom 26. 11. 1968 (BGBl. I. S. 1237), der Planzeichenverordnung vom 19. 1. 1965 (BGBl. I. S. 21) § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz vom 29. 11. 1960 (G.V. NW. S. 433) in der Fassung der 3. Änderungsverordnung vom 21. 4. 1970 (G.V. NW. S. 299), dem § 103 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 1. 1970 (G. V. NW. S. 96) und § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 15. 3. 1974 (BGBl. I. S. 721) sowie § 10 des Städtebauförderungsgesetzes vom 27. 7. 1971 (BGBl. I. S. 1125)

Am Förderturm
Baugrundstück für den Gemeinbedarf Z: I-XV GRZ: 1,0 GFZ: 2,4
Gewerbliche Berufsschule ~~Hans-Sachs-Schule~~
Baugrundstück für den Gemeinbedarf Z: I-XV GRZ: 1,0 GFZ: 2,2
Volkshochschule – Stadtbücherei – Kultur- und Schulverwaltung
Baugrundstück für den Gemeinbedarf Z: III GRZ: 0,8 GFZ: 2,0 Gemeinbedarf TH = 12,00 m (Turnhalle)
SAN Eissporthalle
Baugrundstück für den Gemeinbedarf Z: IV GRZ: 1,0 GFZ: 2,2
Hallenschwimmbad – Fitnesszentrum
Tennissporthalle
Baugrundstück für den Gemeinbedarf Z: I-XV GRZ: 1,0 GFZ: 2,4
Berufsförderungswerk
GE Z · III GRZ: 0,8 GFZ: 2,0 TH = 12,00 m Stahlhandel gemäß § 8 (4) in Verbindung mit § 15 BauNVO
Werkshalle Spaeter
Werkshalle Blass
Werkshalle
WA o Z · II GRZ 0,4 GFZ 0,8
Gummifabrik Kempchen & Co.
Bebelstraße
Alleestraße
Allee-Straße
Parallelstraße
Marktstraße
Helmholtzstr.
Concordia-straße
Hansastraße
Hauptbahnhof Oberhausen
Pumpstation
Rückhaltebecken unter Gelände
Verwaltungsgebäude Concordiaberg
Tankstelle
Sozial Haus
Wasserturm
Bundesbahn
Fl. 37
Fl. 39
Fl. 40
Fl. 35
Fl. 36