

# BEBAUUNGSPLAN Nr. 496

- Stollenstraße / Sudetenstraße -

Änderung des Bebauungsplans Nr. 220  
gemäß § 13 Baugesetzbuch

STADTGEMEINDE OBERHAUSEN

Gemarkung Sterkrade-Nord

Maßstab 1 : 500 1. AUSFERTIGUNG



## Zeichnungslegende

### Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Fahrbahnbegrenzung
- Zaun
- Mauer
- Hecke
- Gebäude mit Geschosszahl
- Abgemerkter Grenzpunkt
- Nicht abgemerkter Grenzpunkt
- Baum
- Kanaldeckel
- Öffentliche Parkplätze (vorhanden)

### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

#### Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 3 und 16-20 BauNVO)

- WR Reine Wohngebiete (WR) (überbaubare Grundstücksfläche)
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschossflächenzahl

#### Zahl der Vollgeschosse

- II als Höchstmaß (z.B.)

#### Höhe baulicher Anlagen

- TH Traufhöhe in m (Höchstgrenze) über angrenzender Verkehrsfläche
- FH Firsthöhe in m (Höchstgrenze) über angrenzender Verkehrsfläche

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

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

#### Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

#### Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

- Erhaltung von Bäumen

#### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- SD Satteldach (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)

### Textliche Festsetzungen

#### A. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)

Bei vorhandener Bebauung außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche darf im Falle einer Gebäudeerweiterung eine Gebäudetiefe von 14,0 m nicht überschritten werden. In solchen Fällen sind die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen nicht maßgebend und treten erst nach einem Gebäudeabbruch wieder in Kraft.

#### B. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 14 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind pro Grundstück Nebenanlagen zulässig, wenn diese in der Summe eine Grundfläche von maximal 15 m<sup>2</sup> beanspruchen. Die Höhe von Nebenanlagen darf 3,0 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche im Bereich der Nebenanlage. Im Bereich der Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie an der Haupteinfahrtseite und straßenseitiger Gebäudedeflucht) sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern unzulässig.

#### C. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

In den Vorgärten sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen unzulässig. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie (Haupteinfahrt) und straßenseitiger Gebäudedeflucht.

Ein Abstand der überdachten Stellplätze und Garagen von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie ist einzuhalten.

Kellergaragen sind unzulässig.

#### D. Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Vorhandene Baum- und Strauchgruppen sind zu erhalten, soweit sie nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche stehen.

#### E. Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauO NRW)

##### 1. Dächer

Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung und Hauptfirstrichtung auszuführen.

Staffelgeschosse sind unzulässig.

Dächer von Garagen, Anbauten und Nebengebäuden bis zu einer Dachfläche - horizontal gemessen - von 20 m<sup>2</sup> können auch mit abweichenden Dachformen ausgeführt werden.

Für Garagen sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

##### 2. Dachaufbauten, -gauben und -einschnitte

Im Plangebiet darf die Gesamtlänge aller Dachaufbauten, -gauben und -einschnitte eines Gebäudes zusammen die Hälfte der Frontbreite dieses Gebäudes nicht überschreiten.

Der Abstand zwischen zwei Dachaufbauten oder -gauben oder von Dachaufbauten zu Dachgauben muss mindestens 1,5 m betragen.

Dachaufbauten und -gauben sind gegenüber der Hausfassade um mindestens 0,5 m und gegenüber des Dachfirstes um mindestens 1,5 m zurückzusetzen. Von der Außenkante der giebelseitigen Wand bleiben Dachaufbauten und -gauben mindestens 1,5 m zurück.

Die vordere Ansichtfläche von Dachaufbauten und -gauben darf - senkrecht gemessen - eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Dachaufbauten und -gauben sind nur in einem Geschoss des Daches zulässig.

##### 3. Fassaden- und Dachmaterialien

Für Doppel- oder Reihenhäuser sind einheitliche Fassaden- und Dachmaterialien zu verwenden soweit sie zusammenhängende Baukörper bilden.

##### 4. Trauf- und Firsthöhe

Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit gleicher Trauf- und Firsthöhe auszuführen.

##### 5. Abgrabungen

Abgrabungen sind nur im von der Straßenverkehrsfläche abgewandten, rückwärtigen Gebäudebereich (Hauptgartenseite) zulässig und dürfen 40% der Fassadenbreite nicht überschreiten.

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2004 (BGBl. I S. 1359)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) in der zurzeit geltenden Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58) in der zurzeit geltenden Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. 1994 S.666) in der zurzeit geltenden Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 07.03.1995 (GV. NRW. 1995 S.218) in der zurzeit geltenden Fassung

### Kennzeichnung

(gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1981. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind gegebenenfalls erforderlich (Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des untertägigen Bergbaus gemäß Runderlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1963-II B 2-2796 Nr.1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 08.10.1963).

### Hinweis

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die untere Denkmalbehörde bei der Stadt Oberhausen oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Xanten unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu halten.

Die einleitende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220 wurde gemäß § 13 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 vom Rat der Stadt am 06.10.2003 beschlossen.

Oberhausen, 19.10.2004  
Der Oberbürgermeister i.V.  
Beigeordneter

Die Offenlegung dieses Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 13 Nr. 2 i.V. mit § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 vom Rat der Stadt am 13.12.2004 beschlossen.

Oberhausen, 14.12.2004  
Der Oberbürgermeister i.V.  
Beigeordneter

Angefertigt:  
Bochum, 19.10.2004

BMS - STADTPLANUNG  
ALLEESTRASSE 144  
BOCHUM  
Telefon 0234-96202 04/05  
Telefax 0234-96202 09  
post.an@bms-stadtplanung.de

Dieser Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 in der Zeit vom 15.05.2006 bis 15.05.2006 öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 16.05.2006  
Der Oberbürgermeister i.V.  
Bereichsleiter Stadtplanung

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des gegenwärtigen, örtlichen Zustandes wird bescheinigt.

Oberhausen, 19.10.2004  
ObVI H.-J. Marx  
Bahnhofstraße 57  
46149 Oberhausen  
Telefon 0208-635590-0

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 durch den Rat der Stadt am 15.05.2006 als Satzung beschlossen worden.

Oberhausen, 17.07.2006  
Der Oberbürgermeister  
Wehling

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Oberhausen, 19.10.2004  
ObVI H.-J. Marx  
Bahnhofstraße 57  
46149 Oberhausen  
Telefon 0208-635590-0

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 15.05.2006 ist am 17.07.2006 gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 mit dem Hinweis, dass der vorstehende Bebauungsplan ab dem 17.07.2006 im Technischen Rathaus Sterkrade, Dezernat 5, Bereich Stadtplanung, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Oberhausen, 17.07.2006  
Der Oberbürgermeister  
Wehling