B 81,25 H 105,00

BEBAUUNGSPLAN NR. 194 B

Jägerstraße / Erzbergerstraße

STADTGEMEINDE OBERHAUSEN

Gemarkung Sterkrade

Maßstab 1 : 500   1. AUSFERTIGUNG

Am 24.02.1992 hat der Rat der Stadt gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Oberhausen, den 11.02.1994
Der Oberstadtdirektor
I.V.
(Stempel: Stadt Oberhausen (Rheinland) 50)
Beigeordneter

Angefertigt :

Oberhausen, den 11.02.1994

Beigeordneter   Ltd. Städt. Verm.-Direktor

Es wird bescheinigt, daß die Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen, die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Oberhausen, den 11.02.1994

Ltd. Städt. Verm.-Direktor

Die Offenlegung dieses Bebauungsplanentwurfs wurde gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 08.12.1986 vom Rat der Stadt am 14.03.1994 beschlossen.

Oberhausen, den 16.03.1994
Der Oberstadtdirektor
I.V.
Beigeordneter

Dieser Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 08.12.1986 in der Zeit vom 26.04.1994 bis 26.05.1994 öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, den 30.05.1994
Der Oberstadtdirektor
I.A.
Ltd. Städt. Verm.-Direktor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 08.12.1986 durch den Rat der Stadt am 26.09.1994 als Satzung beschlossen worden. ~~einschließlich der in violett eingetragenen Änderungen, die auf Grund von Anregungen und Bedenken während der Offenlegung erfolgt sind.~~

Oberhausen, den 07.10.1994
Der Oberbürgermeister
van den Mond

Das Anzeigeverfahren gem. § 11 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 08.12.1986 ist durchgeführt worden. Rechtsverstöße werden nicht geltend gemacht.
Az.: 35.2-12.09 (OB 194 B)
Düsseldorf, den 06.02.1995
~~Der Regierungspräsident~~
~~Die~~ Bezirksregierung Düsseldorf
I.A.
(Stempel: Bezirksregierung 7 Düsseldorf)
Feider

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 des Baugesetzbuches ist am 3.04.1995 gem. § 12 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 08.12.1986 mit dem Hinweis, daß der vorstehende Bebauungsplan ab dem 3.04.1995 im Rathaus Oberhausen, Vermessungsamt, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Oberhausen, den 3.04.1995
Der Oberbürgermeister
van den Mond

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl I, S. 2253), * in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 14.05.1990 (BGBl. I, S.880).
*§ 8 a Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBl. I. S. 889), jeweils zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 - Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz- (BGBl. I, S. 466).

Kennzeichnungen :

gemäß § 9 Abs. 5 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).

Textliche Festsetzungen

1. Garagen und Stellplätze sind nur in den dafür festgesetzten Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
2. Die Dachflächen der Garagen sind fachgerecht zu begrünen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
3. Die ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind von den jeweiligen Eigentümern bzw. Nutznießern zu bepflanzen und zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
4. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in den besonders gekennzeichneten Bereichen mit Baumpflanzungen zu versehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
5. Bei den Baumanpflanzungen im Straßenbereich sind mittelkronige Bäume heimischer Art zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
6. Planbereich (A) : Die Flächen sind ihrer natürlichen Entwicklung zu überlassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
7. Planbereich (B) : Die Fläche ist mit einer fünfreihigen Hecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)
8. Planbereich (C) : Die Fläche ist mit einer dreireihigen Hecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
9. Planbereich (D) : Die Fläche ist mit einer fünfreihigen Hecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
10. Planbereich (E) : Die Fläche ist mit einer dreireihigen Hecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
11. Die in den Planbereichen (A) — (C) festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden sämtlichen Baugrundstücken als Sammelausgleichsmaßnahme gem. § 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG. anteilig zugeordnet. Ausgenommen sind die im Geltungsbereich als Bestand enthaltenen baulichen Anlagen.
12. Für die gekennzeichneten Gebäudeseiten werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

Gebäudeseite	zu schützende Geschosse	Fenster der Schallschutzklasse*
1	I, II, DG	4
2	II, DG	4
3	II, DG	3
4	I II, DG	3 4
5	I, II, DG	3
6	II, DG	3

* gemäß VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern - vom August 1987. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Hinweise

1. Für den gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Bereich sind hinsichtlich anfallender Erdaushubmassen die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.
2. Alle Oberflächenwässer einschließlich der oberflächennahen Grund- bzw. Stauwässer entsprechen nicht den an Trinkwasser gestellten Anforderungen. Von einer Nutzung wird abgeraten.

Zeichenerklärung

Bestandsangabe :

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Bordstein, Fahrbahnbegrenzung
- Messungslinie
- Mauer
- Zaun
- Hecke
- Gewässer (Teich)
- vorhandene Gebäude mit Geschoßzahl
- Kanalschacht
- Polygonpunkt mit Nummer
- öffentliche Parkfläche
- Baum, Baumreihe
- Böschung
- Gehölzfläche

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung BauNVO)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) — Überbaubare Flächen

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

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschoßflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- II — als Höchstgrenze

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

- Baugrenze
- o — offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise

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

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsflächen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 11
- Straßenbegrenzungslinie
- Abgrenzungslinie innerhalb der Verkehrsflächen
- P — öffentliche Parkfläche

Fläche für Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Spielplatz
- Parkanlage

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Elektrizität

Planung und Nutzungsregelung für Bepflanzungsmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) — Baum
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) — Baum

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. (§ 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)
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze Garagen und Gemeinschaftsanlagen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- St — Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Gr — Gehrecht
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) — siehe Hinweis
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind. (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) — siehe Hinweis
- Lärmschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- (A) — Kennzeichnung der Ausgleichsmaßnahmen
- Passive Schallschutzmaßnahme (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Siehe textliche Festsetzung Nr. 12

Hinweis

Die festgestellten Bodenverunreinigungen machen unter Bezug auf die festgesetzten Nutzungen Maßnahmen erforderlich, für deren Vollzug auf entsprechende Eintragungen des Baulastenverzeichnisses hingewiesen wird.

Ergänzt aufgrund der Verfügung der Bezirksregierung Düsseldorf vom 06.02.1995.

Oberhausen, den 21.02.1995
Im Auftrag
(Stempel: Stadt Oberhausen (Rheinland) 50)
Ltd. Städt. Verm.-Direktor