BEBAUUNGSPLAN NR. 275 B

- Marina -

STADTGEMEINDE OBERHAUSEN

Gemarkung Oberhausen

Maßstab 1:500

Teilbereich 2

Blatt 1

1. AUSFERTIGUNG

Zeichenerklärung:

Bestandsangabe

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Bordstein, Fahrbahnbegrenzung Messungslinie
- Mauer
- Zaun
- vorhandene Gebäude mit Geschoßzahl
- Kanalschacht
- 12 Aufnahmepunkt mit Nummer
- Baum, Baumreihe
- Böschung
- Stützmauer
- Gleis
- Bewuchsflächen
- DB Fahrdrahtmast
- Hochspannungsfreileitung mit Schutzstreifen
- unterirdische Sauerstoffleitung

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

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

überbaubare Flächen

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- SO — Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO)

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

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschoßflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
- VI — als Höchstgrenze
- (VII) — als Höchstgrenze an der Front zum Sportboothafen
- I — als Höchstgrenze unterirdisch
- FH — Firsthöhe 42,5m - 50,0m ü. NN

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

- Baugrenze
- Baugrenze im 1. Untergeschoss
- Baulinie
- o — offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich
- Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Abgrenzungslinie innerhalb der Verkehrsflächen

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

- Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St — Stellplätze
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Gr - Gehrecht, Fr - Fahrrecht, Lr - Leitungsrecht
- 1 u. 2 — Kennzeichnung der Teilflächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- a — Kennzeichnung von Gebäuden bzw. Gebäudeabschnitten für die passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Abgrenzung von Gebäudeabschnitten mit unterschiedlichen Schallschutzklassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zeichenerklärung:

- aus dem Verfahren herausgenommener Bereich

B 72,52 H 87,02

Rhein - Herne - Kanal

Flur 48

58

Zeichenerklärung

- aufgehobene Straßenbegrenzungslinie
- aufgehobene Verkehrsfläche
- neue Straßenbegrenzungslinie

Nachrichtliche Übernahme:

- Fläche für Bahnanlagen

Kennzeichnungen:

1. Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).
2. Die zu bebauenden Flächen, nördlich der DB-Güterbahnstrecke sind in einer Entfernung bis zu 100m durch Erschütterungen beeinträchtigt. Bei Errichtung von baulichen Anlagen sind besondere bauliche Maßnahmen (Gebäudeoptimierung z.B. Gebäudeisolierung mit niedriger Abstimmungsfrequenz) erforderlich. (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

573

386

zugeordnet dem angrenzenden SOg-Marina -Gastronomie-Läden-Wohnen-

Ausbau gem. § 42 Abs. 4a StVO

"verkehrsberuhigter Bereich"

Hafenbüro
I
siehe textl. Festsetzung Nr. 9

Anschluß: Bebauungsplan Nr. 275 D

SO g - Marina
Gastronomie-Läden-Wohnen
IV (V)
GRZ 0.8
GFZ 2.4
siehe textliche Festsetzungen D/ Nr. 3 u. 4
siehe textl. Festsetzung Nr. 8

Sportboothafen
(Planfeststellungsverfahren)

Teilbereich 1

WA o
IV
GRZ 0.4
GFZ 1.2
siehe textliche Festsetzungen D/ Nr. 3 u. 4

SO o - / Musterhauszentrum
-Musterhausausstellung-
II
GRZ 0.4
GFZ 0.8
zweckgebundene bauliche Anlagen sind zulässig

SO g - Marina
-Hotel-
VI (VII)
GRZ 0.8
GFZ 2.4
siehe textliche Festsetzungen D/ Nr. 3 u. 4

Private Grünfläche
-Wassergarten-

SO o - Musterhauszentrum
-Musterhausausstellung-
II
GRZ 0.4
GFZ 0.8
zweckgebundene bauliche Anlagen sind zulässig

SO g - Musterhauszentrum
-Fachausstellung + Bauherrenzentrum-
IV
GRZ 0.8
GFZ 2.4
zweckgebundene bauliche Anlagen sind zulässig

Anschluß: Bebauungsplan Nr. 275C

van Oberhausen West

Centro Park

Luise-Albertz-Platz

Kino Center

Flur 16

DB-Gleisanlage

Fläche für Bahnanlagen

Anschluß: Bebauungsplan Nr. 275 A

FH = 42,5m - 50,0m über NN

Parkhaus 3

nach Essen Frohnhp

Anschluß Blatt 2

A Sondergebiete

1. Im Gebiet SO-Marina (Gastronomie-Läden-Wohnen) sind Einzelhandelsbetriebe zulässig. Diese Anlagen dürfen eine Verkaufsfläche von insgesamt 5000 m² nicht überschreiten.
   Für die Einzelhandelsbetriebe gelten folgende Sortimentsbeschränkungen:
   Es sind nur Läden mit atypischen Angeboten wie Marina- oder Aquarium -orientierte Waren, oder natur- oder freizeitbezogene Waren, oder Marina orientierte Artikel des täglichen Bedarfs (z.B. Kiosks), oder Artikel des täglichen Bedarfs zur Nahversorgung der Wohnungen (z.B. Metzger, Bäcker), oder Marina- oder Aquarium -bezogene Dienstleistungen, zulässig.
   (§ 11 (2) BauNVO)
2. Im Gebiet SO-Marina (Gastronomie-Läden-Wohnen) ist, in jeweils 77 m Länge der nördlich und südlich des Hafens gelegenen Baukörper (von den östlich der Baugebiete festgesetzten Baulinien an gemessen), oberhalb der Erdgeschosse der hafenabgewandten Seiten, ausschließlich Wohnen zulässig.
   (§ 11 (2) BauNVO)
3. Im Gebiet SO-Musterhauszentrum (Fachausstellung und Bauherrenzentrum) ist, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, eine Gemeinschaftsgaragenanlage in der Form von Parkgeschossen für das Gebiet SO-Musterhauszentrum, das Gebiet SO-Marina, das allgemeine Wohngebiet und den Hafen (separates Planfeststellungsverfahren), zulässig.
   (§ 9 (1) Nr. 22 BauNVO)
4. In den Sondergebieten Marina und Musterhauszentrum (Fachausstellung und Bauherrenzentrum) wird eine Fassadenbegrünung durch Kletterpflanzen festgesetzt. Die Begrünung soll auf 1/3 der Fassadenfläche (senkrecht aufgehende Wände abzüglich Fenster- und Wandöffnungen, sowie Glasflächen) erfolgen. Sofern Schling- oder Rankpflanzen verwendet werden, sind diese an witterungsbeständigen Kletterhilfen zu führen und in die Gesamtgestaltung der Gebäude einzubeziehen.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB).
5. Für das Dach des Sondergebietes Musterhausausstellung (Fachausstellung und Bauherrenzentrum) wird die Begrünung des Daches (mit Ausnahme für Belichtungszwecke und für Parkplätze benötigte Flächen) festgesetzt.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
6. Im Sondergebiet Musterhauszentrum (Musterhausausstellung) werden folgende Festsetzungen getroffen:
   6.1 Es sind Gehölz- und Rasenflächen im Verhältnis von 1/3 zu 2/3 anzulegen. Rasenflächen können alternativ als Staudenflächen oder als niedrige, bodendeckende Gehölzpflanzungen ausgeführt werden.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
   6.2 Für Gehölzpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Arten aus der, der Begründung zum Bebauungsplan, beigefügten Artenliste auszuwählen. Ziergehölze sind bis zu einem Anteil von 20% zulässig.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
   6.3 Je 500 m² überbauter oder versiegelter Fläche ist mindestens 1 mittel- oder hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
7. Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)
8. Die mit Nr. 1 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, mit einem Fahrrecht für Anlieger und für Versorgungsfahrzeuge, sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, zu belasten.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
9. Die mit Nr. 2 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

B Allgemeines Wohngebiet

1. Im Allgemeinen Wohngebiet werden folgende Festsetzungen getroffen:
   1.1 Es sind Gehölz- und Rasenflächen im Verhältnis von 1/3 zu 2/3 anzulegen. Rasenflächen können alternativ als Staudenflächen oder als niedrige, bodendeckende Gehölzpflanzungen ausgeführt werden.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
   1.2 Für Gehölzpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Arten aus der, der Begründung zum Bebauungsplan, beigefügten Artenliste auszuwählen. Ziergehölze sind bis zu einem Anteil von 20% zulässig.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
   1.3 Je 500 m² überbauter oder versiegelter Fläche ist mindestens 1 mittel- oder hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
   1.4 Es wird eine Fassadenbegrünung durch Kletterpflanzen festgesetzt. Die Begrünung soll auf 1/3 der Fassadenfläche (senkrecht aufgehende Wände abzüglich Fenster- und Wandöffnungen, sowie Glasflächen) erfolgen. Sofern Schling- oder Rankpflanzen verwendet werden, sind diese an witterungsbeständigen Kletterhilfen zu führen und in die Gesamtgestaltung der Gebäude einzubeziehen.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
2. Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)
3. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen unzulässig.
   (§ 12 (6) und § 23 (5) BauNVO)

C Private Grünfläche

1. Für die Privaten Grünflächen (Abschirmgrün) werden folgende Festsetzungen getroffen:
   1.1 Es ist eine niedrige, nicht sichtbehindernde Vegetation anzulegen, alternativ als Rasen-/Staudenfläche oder durch Pflanzung von niedrigen, bodendeckenden Gehölzen.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
   1.2 Für Gehölzpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Arten aus der, der Begründung zum Bebauungsplan, beigefügten Artenliste auszuwählen. Ziergehölze sind bis zu einem Anteil von 20% zulässig.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
2. Für die Private Grünfläche (Wassergarten) werden folgende Festsetzungen getroffen:
   2.1 Wasser- und Uferflächen sind mit Röhricht und Wasserpflanzen zu besetzen.
   (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a) BauGB)
   2.2 1/3 der Gesamtfläche ist, mit Ausnahme der Böschungsbereiche mit Gehölzen zu besetzen.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
   2.3 Für Gehölzpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Arten aus der, der Begründung zum Bebauungsplan beigefügten Artenliste auszuwählen.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
   2.4 Mindestens 1/6 der Gesamtfläche ist als Rasen-/Wiesenfläche auszubilden oder kann alternativ bzw. in Kombination als Staudenfläche angelegt werden.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
3. Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

D Weitere Festsetzungen

1. Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes sind Feuerungsanlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, unzulässig.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
2. Für die nachstehend aufgeführten Baugebiete werden Transformatorenstationen benötigt:
   Gebiet SO-Marina (Gastronomie, Läden, Wohnen) - 1 Trafostation
   WA-Gebiet - 1 Trafostation
   Gebiet SO-Musterhauszentrum - 1 Trafostation
   (in der Nähe der Osterfelder Straße)
   Für diese Transformatorenstationen sind Flächen mit den Abmessungen 3m x 6m vorzusehen.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
3. Für die gekennzeichneten Gebäudeseiten werden folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

Baugebiet	Gebäudeseite	zu schützende Geschosse	Fenster der Schallschutzklasse *	Hinweis: Lärmpegelbereich nach DIN 4109
SO-Marina (Gastronomie, Läden, Wohnen) a	Süd	I - IV	1	II
	Ost	I, II	1	II
		III, IV	2	III
	Nord	I - IV	2	III
	West	V	3	IV
		I - IV	2	III
SO-Marina (Gastronomie, Läden, Wohnen) b	Süd	I, II	1	II
		III - V	2	III
	Ost	I - IV	2	III
	Nord	I - IV	3	IV
	West	I - IV	3	IV
SO-Marina (Hotel) a	Süd	I, III	1	II
		IV - VI	2	III
	Ost	I - II	1	II
		III - VI	2	III
	West	I - VII	2	III
SO-Marina (Hotel) b	Ost	II - VI	2	III
	West	IV	2	III
		V - VII	3	IV
SO-Marina (Hotel) c	Nord	I - VI	3	IV
	Ost	I - VI	2	III
			3	IV
	West	I - III	2	III
		IV - VII	3	IV
Allgemeines Wohngebiet	Süd	I - IV	2	III
	Ost	I - IV	2	III
	Nord	I - IV	3	IV
	West	I - IV	3	IV

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

4. Bei allen Schlafräumen an Gebäudeseiten mit erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) ist der Einbau von fensterunabhängigen Lüftern vorzusehen.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Hinweise:

1. Am Südufer des Rhein-Herne-Kanals werden Überreste einer germanischen Siedlung vermutet. Die genaue Lage ist nicht bekannt. Bei baulichen Maßnahmen ist mit umfangreichen Bodenfunden und -befunden zu rechnen. In diesem Falle sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes -DschG- vom 11.03.1980 anzuwenden.
2. Hinsichtlich anfallender Erdaushubmassen sind die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.
3. Die festgestellten Bodenverunreinigungen machen unter Bezug auf die festgesetzten Nutzungen Maßnahmen erforderlich, für deren Vollzug auf entsprechende Eintragungen des Baulastenverzeichnisses hingewiesen wird.
4. Aus Schallschutzgründen für die Wohnnutzung ist, entlang der nördlichen DB-Gleisanlage, eine Schallschutzwand zwischen dem geplanten Aquarium (Beb. Pl. 275 D) und der Fachausstellungshalle erforderlich.

Dieser Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern. Die Zusammengehörigkeit ist auf den einzelnen Teilen beurkundet.

Oberhausen, den 14.02.1997
Der Oberstadtdirektor
I A

STADT OBERHAUSEN 177

Bereichsleiter Stadtplanung

Dieses Blatt 1 ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 275 B. Der Vermerk über sämtliche Bestandteile des Bebauungsplanes und die Aufstellungsvermerke befinden sich auf dem Bebauungsplan Blatt Nr. 2

Oberhausen, den 14.02.1997
Der Oberstadtdirektor
I A

STADT OBERHAUSEN 177

Bereichsleiter Stadtplanung