

BEBAUUNGSPLAN NR. 275D

Teilbereich 1 MARINA

STADTGEMEINDE OBERHAUSEN

Gemarkung Oberhausen

Maßstab 1:500

ABZEICHNUNG

Zeichenerklärung:

Bestandsangabe	
	Flargrenze
	Flurstücksgrenze
	Mauer
	Zaun
	Brücke von Bahnanlagen
	verbleibende Substanz mit Geschütztat
	Kanalschnitt
	Aufbauplan mit Nummer
	Brunnen, Bauweise
	Mischbau
	Siltbau
	Gels
	Beweisschleife
	unterirdische Sauerstoffleitung
	Hochspannungsführung mit Schutzstreifen

Am 28.08.1989 hat der Rat der Stadt gemäß § 2 18 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Oberhausen, den 15.10.1997 Der Oberbürgermeister IA	Angelerbt! Oberhausen, den 15.10.1997	Die Überarbeitung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des gegenwärtigen, örtlichen Zustandes wird beschneigt. Oberhausen, den 15.10.1997	Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist genehmigt eindeutig. Oberhausen, den 15.10.1997	Die erneute Öffnung dieses Bebauungsplanentwurfs wurde gemäß § 3 13 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 08.12.1986 in der Zeit vom 08.12.1986 bis 12.01.1998 erneuert öffentlich ausliegen. Oberhausen, den 27.11.1997 Der Oberbürgermeister IA	Dieser Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 13 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 08.12.1986 in der Zeit vom 08.12.1986 bis 12.01.1998 erneuert öffentlich ausliegen. Oberhausen, den 13.01.1998 Der Oberbürgermeister IA
L.S. gez. Best. Dezernat	L.S. gez. Best. Dezernat / Bereichsleiter Stadtplanung	L.S. gez. Müller Bereichsleiter Vermessung und Kataster	L.S. gez. Best. Bereichsleiter Stadtplanung	L.S. gez. Best. Dezernat	L.S. gez. Best. Bereichsleiter Stadtplanung
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 08.12.1986 durch den Rat der Stadt am 02.02.1998 als Satzung beschlossen worden. Die nach dem Bebauungsplan ab dem 15.03.1998 im Rathaus Oberhausen, Dezernat 5, Bereich Stadtplanung, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekanntgemacht werden. Oberhausen, den 12.02.1998 Der Oberbürgermeister gez. Drescher	Das Anzeigungsverfahren gem. § 11 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 08.12.1986 durchgeföhrt wurden. Rechtsverhältnisse werden nicht geltend gemacht. 27.08.1997 Düsseldorf, den Bezirksregierung IA	Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 02.02.1998 gemäß § 10 des Baugesetzbuches ist am 16.03.1998 gemäß § 17 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 mit dem Hinweis, daß der vorstehende Bebauungsplan ab dem 15.03.1998 im Rathaus Oberhausen, Dezernat 5, Bereich Stadtplanung, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekanntgemacht worden. Oberhausen, den 16.03.1998 Der Oberbürgermeister gez. Drescher	Rechtsgrundlagen Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 18.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1899) & 8a Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 12.01.1987 (BGBl. I S. 888), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 - Investitionsförderungs- und Wirtschaftsgesetz - (BGBl. I S. 446), in Verbindung mit dem Verordnung der Bauzustandsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), § 50 Bundeskommunikationsschutzgesetz vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), Fund in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 241)	Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB 	Kennzeichnungen: 1. Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 (Bebauungsplanung z.B. Gebäudedämmung mit niedriger Abstimmungs-frequenz) erforderlich. (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

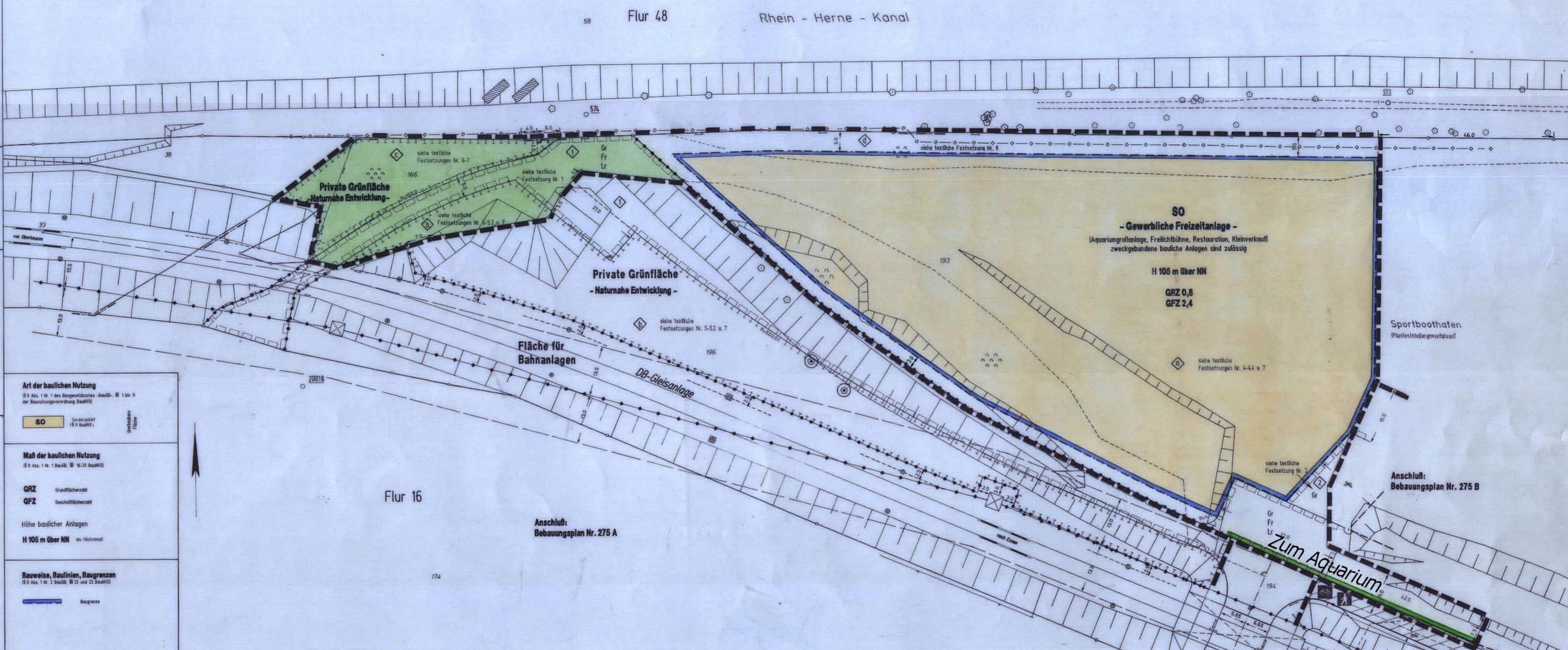
Hinweise:

- Am Süder 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 11.03.1989 anzuwenden.
- Hinsichtlich anfallender Erdwühlmassen sind die abfälligen Bestimmungen zu beachten.
- Die festgestellten Bodenverunreinigungen machen unter Bezug auf die festgesetzten Nutzungen Maßnahmen erforderlich, für deren Vollzug auf entsprechende Eintragungen des Bodensurveyzeichnisses hingewiesen wird.

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

B 93,98 H 66,73

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
		Fußgängerbereich
		Radweg
		Straßenbegrenzungslinie
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)		Grünflächen
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und 25 BauGB)		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
		Abgrenzung für die Schallung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Sonstige Planzeichen		Mischbau, Fahrbahn, und Leitungsrechte zu bebauenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
		Gr - Gehrecht, Fr - Fahrrecht, Lr - Leitungsrecht
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Begegnung, oder Abgrenzung des Males der Nutzung innerhalb eines Begegnungsbereichs (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
		Kennzeichnung der Teilflächen für Befahrungsmaßnahmen
		Kennzeichnung der Teilflächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
		Abgrenzung von Privatstraßen, Grünflächen und Bebauungsflächen innerhalb der Gemarkung



Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB- § 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung BauNVO)		Sondergebiet (§ 9 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)		GRZ - Grundflächenzahl
		GFZ - Geschäftlichkeitszahl
Höhe baulicher Anlagen H 105 m über NN (auflagefrei)		
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 21 und 22 BauNVO)		Baugrenze

- Textliche Festsetzungen**
- Die mit Nr. 1 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, mit einem Fahrrecht für Fahrradfahrer und Versorgungsfahrzeuge, sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Die mit Nr. 2 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - In gesamten Bereich des Bebauungsplans sind Feuerungsanlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
 - Für die mit 3 gekennzeichnete Fläche werden folgende Festsetzungen getroffen:
1) Das Verhältnis von Geh- zu Rosenfläche beträgt 2/3 zu 1/3. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
2) Für Gehpflanzungen 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)
3) Je 500 m² überbauter oder versiegelter Flächen ist mindestens ein klein- bis hochstämmiger Laubbau zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
 - Rosenflächen können alternativ als Staudenflächen oder als niedrige, bodendeckende Gehölzpflanzungen ausgeführt werden. Eine Kombination ist möglich. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
 - Für die mit 4 gekennzeichnete Fläche werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
5.1 Im Abstand von 5-10 Jahren ist abschnittsweise (bzw. punktuell) eine Verjüngungscollege des Bestandes durchzuführen, um eine differenzierte Alters- und Höhenstruktur zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
5.2 In den Randbereichen ist ein Krautsaum von 2-3 m zu entwickeln und durch regelmäßige Mahd (alle 2-3 Jahre ab dem 15.09.) zu pflegen. Das Mähgut ist zu entfernen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
5.3 Für die mit 4 gekennzeichnete Fläche eine natürliche Entwicklung nach Initialpflanzung und -anbau vorgesehen. Folgende Maßnahmen werden festgesetzt:
5.3.1 Anlage eines 2-4 m breiten Krautsaums durch Initialpflanzung mit krautreicher Saatgutmischung (Saatgutmenge 10-15 g/m²). (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Mehd des Krautsaums alle 2-3 Jahre ab dem 15.09. Das Mähgut ist zu entfernen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Auf den übrigen Flächen erfolgt eine Initialpflanzung mit ausschließlich einheimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 a) und b) BauGB)
 - Auf der mit 5 gekennzeichneten Fläche sind bauliche Anlagen unzulässig.
Ausnahme: Untergeordnete bauliche Anlagen wie Entwürfungen, Böschungsmauern, ebenerdige Terrassen, Wasserbecken, Freizeppen, befestigte Wege und dergleichen sind von der Festsetzung ausgenommen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Innerhalb des Sondergebietes (gewerbliche Freizeitanlage) ist eine Transformatorstation mit den Abmessungen 3,0 x 6,0 m vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)