BEBAUUNGSPLAN NR. 275 D

MARINA

STADTGEMEINDE OBERHAUSEN

Gemarkung Oberhausen

Maßstab 1:500

1. AUSFERTIGUNG

Teilbereich 3

Zeichenerklärung:

Bestandsangabe

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Bordstein, Fahrbahnbegrenzung
- Mauer
- Zaun
- Brücke von Bahnanlagen
- vorhandene Gebäude mit Geschoßzahl
- Kanalschacht
- Aufnahmepunkt mit Nummer
- Baum, Baumreihe
- Böschung
- Stützmauer
- Gleis
- Bewuchsfläche
- unterirdische Sauerstoffleitung
- Hochspannungsfreileitung mit Schutzstreifen

Am 28.08.1989 hat der Rat der Stadt gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Oberhausen, den 14.02.1997
Der Oberstadtdirektor
I.A.
Dezernent

Angefertigt:

Oberhausen, den 14.02.1997

Stadt Oberhausen 2 Katasteramt

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

Oberhausen, den 14.02.1997
Bereichsleiter
Vermessung und Kataster

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Oberhausen, den 14.02.1997
Bereichsleiter
Stadtplanung

Die Offenlegung dieses Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 08.12.1986 vom Rat der Stadt am 27. 03. 1997 beschlossen.

Oberhausen, den 27. 03. 1997
Der Oberstadtdirektor
I.A.
Dezernent

Dieser Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 08.12.1986 in der Zeit vom 27. 3. 1997 bis 28. 04. 1997 öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, den 29. 4. 1997
Der Oberstadtdirektor
I.A.
Bereichsleiter
Stadtplanung

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 08.12.1986 durch den Rat der Stadt am 06.12.1999 als Satzung beschlossen worden.

Oberhausen, den 20.12.1999
Der Oberbürgermeister
Drescher

Das Anzeigeverfahren gem. § 11 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 08.12.1986 ist durchgeführt worden. Rechtsverstöße werden nicht geltend gemacht.

Düsseldorf, den
Bezirksregierung
I.A.

Der Satzungsbeschluß des Rates der Stadt vom 06.12.99 gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches ist am 17.01.2000 gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 mit dem Hinweis, daß der vorstehende Bebauungsplan ab dem 17.01.2000 im Rathaus Oberhausen, Dezernat 5, Bereich Stadtplanung, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Oberhausen, den 18.01.2000
Der Oberbürgermeister
Drescher

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl I, S. 1189), § 9a Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBl I, S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 – Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz – (BGBl I, S. 466), in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl I, S. 132) und der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl I, S. 58), § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz vom 14.05.1990 (BGBl I, S. 880).

Nachrichtliche Übernahme

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

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)

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.

aus dem Verfahren herausgenommener Bereich

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

B 93,60 H 65,43

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

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich
- Radweg
- Straßenbegrenzungslinie

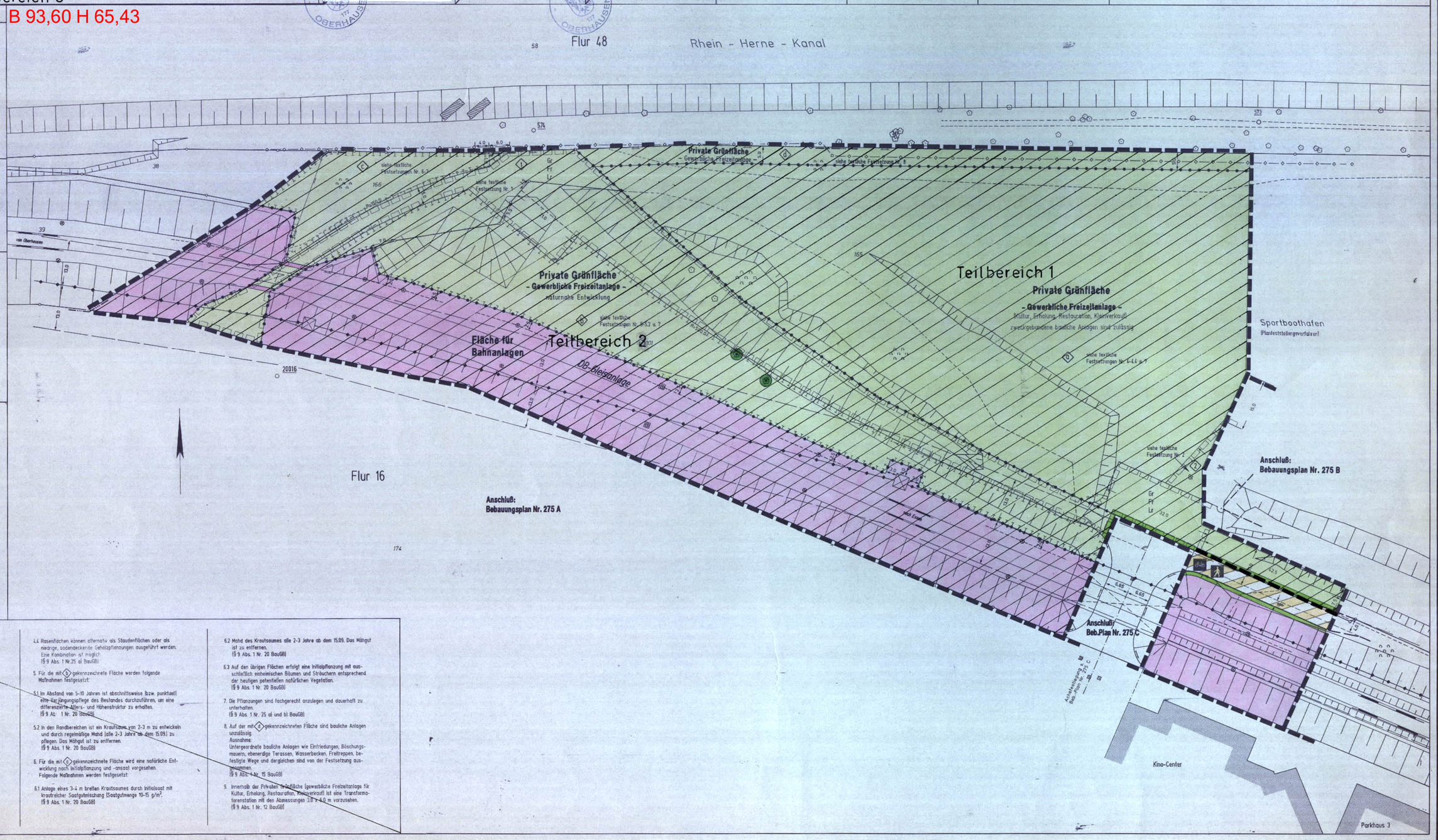
Grünflächen
(§ 1 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

- Begrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Sonstige Planzeichen

- GR – Gehrecht
- FR – Fahrrecht
- LR – Leitungsrecht
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. im Baugebiet oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Kennzeichnung der Teilflächen für Bepflanzungsmaßnahmen
- Kennzeichnung der Teilflächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Kreuzung von Privater Grünfläche und Bahnanlage (Grünfläche zu Gunsten Bahn und Dritter)



Textliche Festsetzungen

1. 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)

2. Die mit Nr. 2 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

3. Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes sind Feuerungsanlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

4. Für die mit A gekennzeichnete Fläche werden folgende Festsetzungen getroffen.

4.1 Das Verhältnis von Gehölz- zu Rasenfläche beträgt 2/3 zu 1/3. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

4.2 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)

4.3 Je 500 m² überbauter oder versiegelter Flächen ist mindestens ein klein- bis hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

4.4 Rasenflächen können alternativ als Staudenflächen oder als niedrige, bodendeckende Gehölzpflanzungen ausgeführt werden. Eine Kombination ist möglich. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

5. Für die mit A gekennzeichnete Fläche werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

5.1 Im Abstand von 5-10 Jahren ist abschnittsweise bzw. punktuell eine Verjüngungspflege des Bestandes durchzuführen, um eine differenzierte Alters- und Höhenstruktur zu erhalten. (§ 9 Ab. 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)

6. Für die mit A gekennzeichnete Fläche wird eine natürliche Entwicklung nach Initialpflanzung und -ansaat vorgesehen. Folgende Maßnahmen werden festgesetzt:

6.1 Anlage eines 3-4 m breiten Krautsaumes durch Initialsaat mit krautreicher Saatgutmischung (Saatgutmenge 10-15 g/m²). (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.2 Mahd des Krautsaumes alle 2-3 Jahre ab dem 15.09. Das Mähgut ist zu entfernen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.3 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)

7. Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

8. Auf der mit A gekennzeichneten Fläche sind bauliche Anlagen unzulässig.
Ausnahme:
Untergeordnete bauliche Anlagen wie Einfriedungen, Böschungsmauern, ebenerdige Terassen, Wasserbecken, Freitreppen, befestigte Wege und dergleichen sind von der Festsetzung ausgenommen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9. Innerhalb der Privaten Grünfläche (gewerbliche Freizeitanlage für Kultur, Erholung, Restauration, Kleinverkauf) ist eine Transformatorenstation mit den Abmessungen 2,0 x 4,0 m vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)