

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 - Feldmannstraße / Höfmannstraße -

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung – Zulässigkeit von Nutzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 6 ff. BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung – Höhe baulicher Anlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 sowie Abs. 2 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.1 Begrenzung der Wohnungsanzahl

In den Baugebieten WA2 bis WA5 sind max. eine Wohnung je Wohngebäude (Reihenhaus) zulässig; im Baugebiet WA1 sind max. 15 Wohnungen zulässig.

2.2 Kellergeschossnutzung

Für den gesamten Geltungsbereich wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB festgesetzt, dass in Geschossen unterhalb des Erdgeschosses Wohnungen nicht zulässig sind.

2.3 Trauf- und Firsthöhe

Für Baugebiete bzw. Teile von Baugebieten mit Satteldächern wird eine Traufhöhe mit einem Höchstmaß von 6,5 m und eine Firsthöhe mit einem Höchstmaß von 11,0 m festgesetzt.

Für Baugebiete bzw. Teile von Baugebieten mit Pultdächern wird eine Traufhöhe mit einem Höchstmaß von 6,0 m und eine Firsthöhe mit einem Höchstmaß von 10,0 m festgesetzt.

Als Traufhöhe ist die Wandhöhe im Sinne von § 6 Abs. 4 BauO NRW (Maß von der künftig hergestellten Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut) zu verstehen.

2.4 Erdgeschossfußbodenhöhe

Für die Höhe des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden innerhalb des Plangebietes wird eine maximale Höhe von 0,5 m festgesetzt. Als Fußbodenhöhe ist die Oberkante des fertiggestellten Fußbodens anzusehen.

2.5 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen

Der Bezugspunkt bei der Ermittlung der Trauf-, First- und Erdgeschossfußbodenhöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der jeweils an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der der Straße zugewandten Gebäude-seite. Maßgeblich ist die ausgebaute Straßenhöhe, ansonsten die geplante. Abweichend hiervon gilt für das Gebiet WA 1 als unterer Bezugspunkt die Oberkante der Tiefgaragendecke.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen – Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

3.1 Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen

Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen um bis zu 3,0 Meter durch Vortreten von Gebäudeteilen sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zulässig.

3.2 Ausschluss von Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen davon sind genehmigungsfreie Anlagen auf den seitlichen und hinteren Grundstücksflächen bis zu einem Gesamtvolumen von 30 cbm Rauminhalt im Sinne des § 65 Abs. 1 Ziffer 1 BauO NRW. Die Zulässigkeit dieser Nebenanlagen ist aber im Bereich der Vorgärten (Fläche zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche) ausgeschlossen.

3.3 Der Versorgung dienende Nebenanlagen

Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig, auch wenn keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind. Diese Anlagen dienen dem Gemeinwohl und deren Bedarf, Lage und Umfang bleibt der späteren Detailplanung vorbehalten.

3.4 Ausschluss von Stellplätzen und Garagen

Private Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen (TGa) zulässig.

3.5 Garagengeschoss

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundfläche von Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind neben den festgesetzten Parkplätzen ausnahmsweise Behindertenparkplätze zulässig

5. Ver- und Entsorgungsleitungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

6. Pflanzmaßnahmen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

6.1 Baumpflanzungen

Innerhalb der Verkehrsflächen und der Privaten Grünfläche sind mindestens 28 mittelkronige Laubbaum-Hochstämme mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Anpflanzungen in den Hausgärten

Die Begrenzungen der privaten Hausgärten zu den Verkehrsflächen sind in Form von einreihigen, geschnittenen Laubholz-Hecken vorzunehmen. Die Hecken sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Gestalterische Festsetzungen

1. Fassaden

Hausgruppen (Reihenhauszeilen) sind bezüglich der Fassadenmaterialien sowie der Drempelhöhe jeweils einheitlich zu gestalten.

2. Dächer und Dachmaterialien

Hausgruppen (Reihenhauszeilen) sind bezüglich der Dachmaterialien und -farben, der Dachneigung, der Dachaufbauten (Dachgauben), der Dacheinschnitte, der Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sowie der Ausbildung der Traufe und des Firstes jeweils einheitlich zu gestalten. Ausgenommen hiervon sind Flächen, die für eine solarenergetische Nutzung erforderlich sind (Solar- und Fotovoltaikzellen).

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA2 bis WA5 sind Dächer nur als geneigte Satteldächer (keine Zelt- und Walmdächer) mit einer Neigung bis 45° und innerhalb des WA1-Gebietes nur als nach Norden geneigte Pultdächer mit einer Neigung von 20° zulässig.

3. Außenanlagen (Müllstandorte, Einfriedungen, Bodenversiegelung)

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Standorte für Müllbehälter bzw. Müllsammelstellen sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit einem Sichtschutz in Form von Rankgerüsten mit geeigneter Berankung, durch Hecken, Mauern mit Material angrenzender Außenwände oder durch Holzwände auszuführen

Als Einfriedungen der privaten Grundstücksflächen sind zulässig:

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Bereich gartenseitiger Terrassen Hecken, Pergolen und Mauern bis zu einer Höhe von 2,0 m über der Geländeoberfläche.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 Mauern bis zu einer Höhe von 2,0 m.

In den übrigen Bereichen (WA2 bis WA5) Hecken bis zu einer Höhe von 2,0 m über der Geländeoberfläche.

Hinweise

1. Niederschlagswasser

Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücksflächen ist im Plangebiet aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 51a Abs. 4 LWG in die bestehende Mischkanalisation einzuleiten.

2. Bergbau

Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterliegen.

3. Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Untere Denkmalbehörde bei der Stadt Oberhausen oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege; Außenstelle Xanten, Gelderner Straße 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/776290, Fax 02801/7762933, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu halten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), berichtigt BGBl. 1998 I, S. 137, zuletzt geändert durch Art. 1 des EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359), in Verbindung mit den Überleitungsvorschriften des § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB;
Baunutzungsverordnung	in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466);
Planzeichenverordnung	in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58);
Bauordnung NRW	in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2004 (GV. NRW. S. 259);
Gemeindeordnung	in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.11.2001 (GV. NRW. S. 811).