

# I. Planzeichnung



# II. Textliche Festsetzungen

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
  - Für die nach § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete (WR) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 3 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht zulässig.
  - Für Terrassenüberdachungen und Wintergärten dürfen die Baugrenzen zu den Gartenflächen um bis zu 2,0 m überschritten werden. (§23 Abs. 3 BauNVO)
- 2. Bauweise**
  - 2.1 Offene Bauweise**  
Es ist eine offene Bauweise (o) nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen errichtet.
  - 2.2 Stellung der Gebäude**  
Die Stellung der Gebäude (Hauptfstrichtung) ist gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB durch Planeintrag festgesetzt.
- 3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**  
In den Baugebieten sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Garagen, Carports und überdachte Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Kellergaragen sind unzulässig. Garagen sind mit einem Mindestabstand von 5 m zur dem Garagator gegenüberliegenden Straßengrenzlinie zu errichten.
- 4. Immissionsschutz**  
Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass im Obergeschoss der mit xxx gekennzeichneten südlichen Wohnhäuser, schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (gemäß DIN 4109) keine Fenster in den direkt zur Tennisanlage orientierten Fassaden erhalten dürfen.  
  
In der nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 festgesetzten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 3 Meter zu errichten.
- 5. Gestaltung**  
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nrn. 1, 4 und 5 BauO NRW werden für die Baugebiete die folgenden gestalterischen Maßnahmen festgesetzt:
  - 5.1 Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser)**  
Aneinander gebaute Doppelhaushälften und Hausgruppen (Reihenhäuser) sind mit der gleichen Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung zu gestalten. Die Dachfarbe und der Dachüberstand sind identisch auszubilden.
  - 5.2 Fassaden**  
Die Fassaden der Gebäude sind grundsätzlich durch Putz-, Verblend- oder Sichtmauerwerk als Hauptmaterialien auszuführen. Ausnahmen sind unter der Voraussetzung zulässig, dass städtebaulich zusammenhängende Baugruppen einheitlich mit anderen Materialien ausgeführt werden. Andersartige Fassadenteile sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch unterordnen. Für Doppelhäuser und Reihenhäuser sind einheitliche Fassaden- und Dachmaterialien zu verwenden, soweit sie zusammenhängende Hauptbaukörper bilden.
  - 5.3 Dachformen**  
Für die Hauptbaukörper sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 45° zulässig. Eingeschossige Anbauten, Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.
  - 5.4 Dachgauben**  
Der Anteil von Dachgauben und -einschnitten darf in der Summe der Breite auf einer Dachseite höchstens 50% der Gebäudelänge dieser Dachseite betragen.
  - 5.5 Begrünung von Müllboxen und Carports** gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW  
Müllboxen und Carports sollen mit heimischen Hecken oder Kletterpflanzen begrünt werden. Flachdächer von Garagen sind ebenfalls zu begrünen. Standplätze von Müllboxen sind so zu gestalten, dass sie durch eine dreiseitige Umplanzung von Straßenverkehrsflächen her nicht eingesehen werden können.
  - 5.6 Einfriedungen**  
Es sind durchgehende und je Straßenzug einheitliche Schnittdecken als Grenzplanzung der Gärten entlang öffentlich zugänglicher Flächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (s. Pflanzliste 3). Je Baugrundstück ist an den zur Straße orientierten Rückseite eine Unterbrechung der Hecke für ein Tor von maximal 1,20 m Breite zulässig.  
  
Einfriedungen sind nur als freiwachsende oder geschnittene Hecken zulässig. Mit Ausnahme der Vorgartenbereiche sind begleitend zu Heckenplanzungen Maschendrahtzäune bis zu 1,2 m Höhe zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,5 m ausgenommen.  
  
Bauliche Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes (z.B. Mauern, Flechtzäune) sind nur in Terrassenbereichen, die unmittelbar an das Gebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von max. 3,5 m und einer Höhe von max. 2,0 m zulässig

- 6. Flächen oder Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
Die als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flächen mit Zweckbestimmung Kinderspielfeld bzw. Parkanlagen sind bei Neuanlage durch heimische Hecken, Einzelbäume und Baumgruppen zu gliedern. Verteilt über diese Flächen ist eine Neupflanzung von insgesamt 15 mittelkronigen Einzelbäumen (Pflanzliste 1) als Hochstämmen, Stammumfang 18-20 cm vorgzusehen. Mindestens 20% der Grünfläche sind mit standortgerechten Gehölzen der in Pflanzliste 1 bzw. 2a angegebenen Arten zu bepflanzen. Zäune sind durch Hecken oder Kletterpflanzen zu begrünen (s. Pflanzliste 3 bzw. 5) und Wege sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
- 7. Anpflanzungsmaßnahmen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB  
Auf der im Plangebiet gekennzeichneten Ausgleichsfläche (A) sind 20% der offenen Bereiche mit lockeren Gruppen aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern (Pflanzliste 2a, Qualität: verpflanzte Sträucher 60-100 / 100-150 cm) zu bepflanzen und die gesamte Fläche ist weitgehend der selbständigen Entwicklung zu überlassen. Durch eine Mahd im mehrjährigen Turnus sind die Gehölze "auf-den-Stock" zu setzen sowie der Gehölzaufwuchs in den offenen Bereichen zu entfernen.  
  
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind 15 standortgerechte, mittelkronige Laubbäume anzupflanzen (s. Pflanzliste 1). Zu verwenden sind 3 x verschulte Hochstämmen mit Drahtballen und mindestens 18-20 cm Stammumfang unter Beachtung der Gütebestimmungen für Baumschulplanzen. Die Bäume sind ausreichend zu verankern und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben mit einer Größe von mindestens 6 m² sind als Straßenbegleitgrün mit Bodendeckern, niedrigen und sonstigen Gehölzen zu bepflanzen (s. Pflanzlisten 2a, 2b, 4).  
  
Im Plangebiet sind 28 Bäume anzupflanzen.  
  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB  
Die gepflanzten Einzelbäume und angelegten Grünflächen sind auf Dauer zu erhalten. Dazu sind die zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege und Baumsanierung (ZTV-Baumpflege) sowie der DIN 18 920 anzuwenden.
- 8. Versickerung von Niederschlagswasser**  
§ 51 a Landeswassergesetz NW  
Das auf den Dachflächen sowie den sonstigen befestigten Flächen (Stellplätze, Einfahrten, private Erschließungsanlagen) anfallende Niederschlagswasser ist über flächenförmige Sickeranlagen wie Rigolen-, Rohrversickerungen und Versickerungsmulden (dezentrale Versickerungsanlagen) bzw. sicherfähige Oberflächenbefestigungen (z.B. Rasenfugenplatten, Rasengitter, Schotterrasen) zu versickern. Sickerschächte sind nicht zulässig. Alternativ ist eine Einleitung in dezentrale Kleinspeicher, verbunden mit Brauchwassernutzung (Grauwasser) zulässig. Diese Anlagen sind durch einen Überlauf an Versickerungsanlagen anzuschließen.  
  
Bei denjenigen Grundstücken, bei denen der erforderliche Sicherungsabstand zwischen Versickerungsanlage und unterkellertem Gebäude von 6 Metern nicht eingehalten werden kann, sind die Keller in wasserdruckhaltender Abdichtung unter Berücksichtigung der bautechnischen Grundsätze auszuführen.
- 8.2 Stellplätze und die privaten Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellplätzen sowie die privaten Fußwege sind mit versickerungsfähigem Ober- und Unterbaumaterial zu versehen.**

# STADT OBERHAUSEN

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 21 "Kiwittenberg / Im Sande"

### 1. AUSFERTIGUNG

## V. Planzeichenerklärung

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)

**WR** Reines Wohngebiet (überbaubare Grundstücksfläche)

**Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)  
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)  
TH Traufhöhe als Höchstmaß

**Zahl der Vollgeschosse**  
II als Höchstmaß

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

o offene Bauweise  
E nur Einzelhäuser zulässig  
ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig  
DH nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig  
--- Baugrenze

**Gestaltungsfestsetzungen**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 BauO NRW)  
H Hauptfstrichtung

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

Zweckbestimmung:  
V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
M Verkehrsberuhigter Bereich  
V Straßenbegrenzungslinie  
V Verkehrsgrün, Straßenbegleitgrün

**Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:  
A öffentliche Grünflächen  
P Parkanlage  
S Spielplatz

**Immissionsschutz**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
xxxxx besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (Lärm)

**Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:  
A Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
A Ausgleichsfläche

**Sonstige Planzeichen**  
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:  
Ga Garagen  
Cp Carports  
St Stellplätze  
F Flächen für Lärmschutzanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
G Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
A Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

**Bestandsangaben**

II Gebäude  
II Zahl der Vollgeschosse  
689 Flurstücksgrenze  
689 Flurstücksnummer  
L Laubbaum  
K Kanaledckel

**Vorhabenträger**  
Ten Brinke  
Wohnungsbau GmbH & Co. KG  
Dinxperloer Straße 18-20  
46 399 Bocholt

**Bearbeitung**  
atelier stadthaus  
Gesellschaft für Stadt- und Landschaftsplanung  
Annostraße 75  
45130 Essen  
mailto:h-planung.de  
www.atelier-stadthaus.de

<p>Der Rat der Stadt Oberhausen hat am 29.03.2004 auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 beschlossen.</p> <p>Oberhausen, den 15.11.2007</p> <p>Der Oberbürgermeister i.V. Beigeordneter</p>	<p>Für den Planentwurf</p> <p>atelier stadthaus Gesellschaft für Stadt- und Landschaftsplanung Annostraße 75 45130 Essen mailto:h-planung.de</p> <p>Essen, den 15.11.2007</p> <p>Stadtplaner Ö.b.v.</p>	<p>Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des gegenwärtigen, örtlichen Zustandes sowie die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.</p> <p>Oberhausen, den 15.11.2007</p> <p>Der Oberbürgermeister i.V. Beigeordneter</p>	<p>Die Offenlegung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 23.09.2004 vom Rat der Stadt am 17.12.2007 beschlossen.</p> <p>Oberhausen, den 18.12.2007</p> <p>Der Oberbürgermeister i.V. Beigeordneter</p>	<p>Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 23.09.2004 in der Zeit vom 24.01.2008 bis 25.02.2008 öffentlich ausgelegt.</p> <p>Oberhausen, den 26.02.2008</p> <p>Der Oberbürgermeister i.V. Bereichsleiter Stadtplanung</p>	<p>Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 23.09.2004 durch den Rat der Stadt am 26.06.2008 beschlossen worden, Änderungen, die auf Grund von Anregungen während der Offenlegung erfolgt sind.</p> <p>Oberhausen, den 26.06.2008</p> <p>Der Oberbürgermeister</p>	<p>Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 26.06.2008 ist am 25.07.2008 gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 23.09.2004 mit dem Hinweis, dass der vorstehende Bebauungsplan ab dem im Technischen Rathaus „Dezernat 1“, Bereich Stadtplanung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Oberhausen, den 16.08.2008</p> <p>Der Oberbürgermeister</p>	<p><b>Rechtsgrundlagen</b> Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 ( zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsverfahren für die Innenentwicklung der Städte v. 21.12.2006, BGBl. I, S. 3316) in Verbindung mit den Vorschriften der Bauzonenverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch G v. 22.04.1993, BGBl. I, S. 466) und der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) § 50, Bundesimmissionsschutzgesetz vom 14.05.1990 (BGBl. I, S. 880), § 86 Landesbauordnung (BauONV), § 42 Straßenverkehrsordnung (StVO), Landeswassergesetz NW (LWG) vom 25.06.1995.</p>
---	---	--	---	---	---	---	---