

# BEBAUUNGSPLAN NR. 297

- Teilbereich A -

Fahnhorststraße / Vestische Straße

STADTGEMEINDE OBERHAUSEN  
Gemarkung Osterfeld

Maßstab 1 : 500

## Zeichenerklärung

### Bestandsangaben:

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Wohn- oder öffentliches Gebäude
- Geschosszahl
- Sonstiges Gebäude
- Aufnahmepunkt mit Nummer
- Abgemerkter Grenzpunkt
- Nicht abgemerkter Grenzpunkt
- Kanaldeckel
- Baum (allgemein)
- Büsche
- Hecke
- Zaun
- Mauer
- Parken
- Bordsteife, Fahrbahnbegrenzung, Nutzungsgrenze



An 27. 01. 1999 hat der Rat der Stadt, gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches, beschlossen diesen Bebauungsplan aufzustellen. Oberhausen, 27. 01. 2003 Der Oberbürgermeister i. V.	Angefragt: Oberhausen, 27. 01. 2003 L. S. gez. Klunk L. S. gez. Tenhart Beigeordneter Bereichsleiter Stadtplanung
Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit den Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des gegenwärtigen, artlichen Zustandes wird bescheinigt. Oberhausen, 27. 01. 2003 L. S. gez. Müller Bereichsleiter Vermessung und Kataster	Die Festlegung der etablierten Planung ist geometrisch eindeutig. Oberhausen, 27. 01. 2003 L. S. gez. Tenhart Bereichsleiter Stadtplanung
Die Öffnung dieses Bebauungsplans wurde gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 27. 08. 1997 von Rat der Stadt am 23. 04. 2003 beschlossen. Oberhausen, 24. 06. 2003 L. S. gez. Klunk Beigeordneter	Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 27. 08. 1997 in der Zeit von 25. 07. 2003 bis 08. 08. 2003 öffentlich ausgestellt. Oberhausen, 11. 08. 2003 Der Oberbürgermeister i. V.
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 27. 08. 1997 durch den Rat der Stadt am 16. 02. 2004 als Satzung beschlossen worden. Oberhausen, 01. 03. 2004 Der Oberbürgermeister gez. Drescher	Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 16. 02. 2004 ist am 01. 04. 2004 gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 27. 08. 1997 mit dem Hinweis, dass der vorliegende Bebauungsplan am 01. 04. 2004 im Technischen Rathaus Sphärenstraße, Dezernat 5, Bereich Stadtplanung, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ersichtlich bekanntgegeben worden. Oberhausen, 07. 04. 2004 Der Oberbürgermeister gez. Drescher



## Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

- WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI - Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- GE - Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

- 0,4 - Grundflächenzahl
- II - Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- I-II - Zahl der Vollgeschosse (als Mindest- und Höchstmaß)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO

- o - offene Bauweise
- g - geschlossene Bauweise
- Baugrenze

## Verkehrsflächen

- Verkehrsfläche
- Straßenzugangsfläche
- verkehrsbefähigte Straße
- öffentliche Parkfläche
- Fußweg
- Fuß- und Radweg
- Verkehrsgrün

## Flächen für Versorgungsanlagen

- Uniformenstation

## Sonstige Planzeichen

- St - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Ga - Umgrenzung von Flächen für Garagen
- Mf - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger
- Gr - Gehrecht
- F - Fahrrecht
- L - Leitungsrecht
- Grünflächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung von Teilflächen
- Kennzeichnung der Ausweisungsaufnahmen

## Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen

## Hinweis:

- Für den Bereich der gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauNVO gekennzeichnet ist und im Zuge der Wohnbaueingriffe überbaut oder anderweitig versiegelt wird, ist bei der Anlage von Hausgeräten eine Bodenbedeckung von mindestens 50 cm erforderlich. Bei der Anlage von park-ähnlichen Grünanlagen ohne Hausgeräten reicht im Umfeld der Wohnbaueingriffe eine Bodenbedeckung von 10 cm aus.
- Eine Grünbaumstellung ist nur nach Zustimmung der Unteren Wasserbehörde zulässig.
- Im gesamten Planbereich sind außer Betrieb befindliche Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Diese dürfen nur in Zusammenarbeit mit den jeweiligen Betreibern demontiert werden. In folgenden Bereichen sind ehemalige Gasleitungen bekannt:
  - a) Entlang der südöstlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 184, 190 und 210, Flur 29 (Rührkreis AG).
  - b) Entlang der nördlich gelegenen ehemaligen Werkbahntrasse von Schichtanlage Sterkrade nach Franz Hamel (Rührgas AG).

## Textliche Festsetzungen

- Im gesamten Bereich sind Spielplätze unzulässig. (§ 1 Abs. 5, 4 und 9 BauNVO)
- Garagen und Stellplätze sind nur in den dafür festgesetzten Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Anbauflächen zulässig.
- Spezifische Garagenmacher und entsprechende Wohnbauauflagen sind mit Rücksicht auf einen extensiven Begrünung zu versehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauNVO)
- Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Darauf anzurechnen sind auch Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO. Ausnahmen sind nicht zulässig.
- Der nicht überbaubare Flächenanteil von 60% der jeweiligen Grundstücksfläche ist zu 80% unversegelt zuhalten und gärtnerisch zu gestalten. (§ 9 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauNVO)

## PLANBEREICH A

- Die Fläche ist in den Randbereichen überbaut zu werden mit einem Stützmaß von 10 m auf einer Fläche von insgesamt 4000 qm, zu bepflanzen. Linienartige Anpflanzungen sind punktuell aufzuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauNVO)

## PLANBEREICH B

- Die Fläche ist in 3-Jahresrhythmus von aufkommendem Gehölzwuchs zu befreien. Mindestens 50% der Fläche ist offenzubehalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauNVO)

## PLANBEREICH C

- Die Fläche ist mit einer dreireihigen Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen, in einem Pfahl- und Reihenanstand von 10 m auf einer Fläche von insgesamt 4000 qm, zu bepflanzen. Linienartige Anpflanzungen sind punktuell aufzuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauNVO)

- Auf dem Parkplatz westlich der Fahnhorststraße ist für jeweils vier Stellplätze ein größerer, heimischer Laubbau mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen. Zum Schutz der Bäume sind mindestens 2 breite und mindestens 2 große Bereiche anzulegen. Die Bereiche sind durch geeignete Maßnahmen wie z. B. die Bepflanzung mit bodendeckenden Kleingehölzen oder Stauden vor Überflutungsverwärtung zu schützen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauNVO)

- Die Gehölzarten für die Pflanzmaßnahmen sind der als Anlage der Begrünung beigefügten Pflanzliste zu entnehmen.

- Die in den Planbereichen A (davon 3540 qm) und B formulierten Maßnahmen werden sämtlichen Baugrundstücken der WA-Gebiete als Samedimensionenmaßnahmen gem. § 14 Abs. 3 BauNVO anliegt zugerechnet. Ausgenommen sind die als Bestand enthaltenen Anlagen.

- Verfällungsmaßstab ist gem. § 19 BauNVO die überbaubare Grundstücksfläche.

- Die Samedimensionenmaßnahmen müssen spätestens bis zum Ende der zweiten Pflanzperiode nach Stellung der Erschließung angeführt werden. Die Maßnahmen auf den Baugrundstücken sind spätestens bis zur Bauaufnahme auszuführen.

15. Für die mit Kleinbuchstaben gekennzeichneten Teilflächen sind folgende Flächenbezogene Schallleistungspegel (L<sub>WA</sub>) nicht zu überschreiten:  
 Teilfläche b für Tagarbeit L<sub>WA</sub> 40 dB(A)/qm für Nachtarbeit L<sub>WA</sub> 35 dB(A)/qm  
 Teilfläche c für Tagarbeit L<sub>WA</sub> 55 dB(A)/qm für Nachtarbeit L<sub>WA</sub> 42 dB(A)/qm  
 Teilfläche d für Tagarbeit L<sub>WA</sub> 55 dB(A)/qm für Nachtarbeit L<sub>WA</sub> 48 dB(A)/qm  
 Teilfläche e für Tagarbeit L<sub>WA</sub> 58 dB(A)/qm für Nachtarbeit L<sub>WA</sub> 48 dB(A)/qm  
 Teilfläche f für Tagarbeit L<sub>WA</sub> 55 dB(A)/qm für Nachtarbeit L<sub>WA</sub> 48 dB(A)/qm