

BEBAUUNGSPLAN NR. 295
erneute öffentliche Auslegung

Neukölner Straße / Walsumermarkstraße

STADTGEMEINDE OBERHAUSEN

Gemarkung Sterkrade - Nord

Maßstab 1 : 500

Blatt 2

	Flurstücks- und Flurgrenze
	Wohn- oder öffentliches Gebäude
	Geschosszahl
	sonstige Gebäude
	Parken
	Hecke
	Zaun
	Mauer
	Böschung
	Bordstein, Fahrbahnbegrenzung
	Aufnahmepunkt mit Nummer
	Abgemerkter Grenzpunkt
	Nicht abgemerkter Grenzpunkt
	Kanaldeckel
	Baum (allgemein)

Dieser Bebauungsplan besteht aus 8 Blättern. Die Zusammengehörigkeit ist auf den einzelnen Blättern beschriftet.
Der Übergangsmeister
J.A.
L.S. gez. Terhart
Bereichsleiter Stadtplanung
Dieses Blatt 2 ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 295. Der Vermerk über sämtliche Bestände des Bebauungsplanes und die Aufstellungsvermerke befinden sich auf dem Blatt 1.
Oberhausen, den 19.07.2001
Der Übergangsmeister
J.A.
L.S. gez. Terhart
Bereichsleiter Stadtplanung

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 1 BauNVO
WA - Allgemeines Wohngebiet
Befriedete Grundstücksfläche

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 1 BauNVO
0.4 - Grundflächenzahl
0.8 - Geschossflächenzahl
II - Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
TH 3.5 m über Verkehrsfläche - Traufhöhe (Höchstgrenze) über Verkehrsfläche
FH 8.5 m über Verkehrsfläche - Firsthöhe (Höchstgrenze) über Verkehrsfläche

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO
offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Verkehrsfläche
Verkehrsberuhigte Straße - Ausbaugemäß § 42, Abs. 4a StVO
Fuß- und Radweg
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
öffentliche Grünfläche
private Grünfläche

Flächen für Landwirtschaft und Wald
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Fläche für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB
Bindung für die Erhaltung von Bäumen
Anpflanzen von Bäumen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen
St - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Ga - Umgrenzung von Flächen für Garagen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger
Gt - Gatedeckel
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Grünflächen, oder Abgrenzung des Möbels der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Abgrenzung unterschiedlicher sonstiger Nutzung
Bewahrung Hilfslinie

Textliche Festsetzungen

A. Art der baulichen Nutzung
In den allgemeinen Wohngebieten entlang der Elterstraße, Neukölner Straße, Höhenweg und Walsumermarkstraße zwischen Hausnummern 227 und 253 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tischstellereien und in allen übrigen allgemeinen Wohngebieten zusätzlich die sonstigen stehenden Gewerbebetriebe nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. Verb. mit § 4 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

B. Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze, Carports und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbauten Grundstücksflächen und in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. Verb. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

C. Wohneinheitenbegrenzung
In den allgemeinen Wohngebieten sind pro neu geplanten Einzelhaus zwei Wohneinheiten, und für alle übrigen, neu geplanten Hausformen jeweils nur eine Wohneinheit, zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

D. Gestaltung
Für die allgemeinen Wohngebiete entlang der Planstraßen A (einschließlich A1-A3), B und C, und der Straße "Am Ulmensteig" und im Eckbereich Stellenstraße / Walsumermarkstraße, werden die folgenden Maßnahmen festgesetzt:
1. Fassaden
Die Fassaden der Gebäude sind grundsätzlich als Putz-, Verblend- oder Sichtmauerwerk als Hauptmaterial auszuführen. Ausnahmen sind unter der Voraussetzung zulässig, dass städtebildlich zusammenhängende Baugruppen z.B. Hausgruppen oder Bauzeilen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen einheitlich mit anderen Materialien ausgeführt werden. Andererseits Fassaden sind mit einem Anteil von 30% an der Gesamt-Fassade erlaubt, wenn sie sich das Baugewerbe gestalterisch unterordnen. Für Doppelhäuser sind einheitliche Fassaden- und Dachmaterialien zu verwenden, soweit sie zusammenhängende Baukörper bilden.
2. Dachformen
Für die Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 45° zulässig. Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung, Hauptfirstrichtung, Trauf- und Firsthöhe auszuführen. Eingestochene Anbauten, Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach angeführt werden.
Dachgärten sind in allen Baugebieten zulässig. Die Gesamtlänge aller Gärten darf 1/2 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.
3. Bewegliche Abfallbehälter
Standplätze von Abfallbehältern sind so zu gestalten, dass sie durch eine dreizeilige Umgrenzung von den Straßenverkehrsräumen her nicht eingeblendet werden können. Zulässig ist eine Hecken- oder Strauchpflanzung oder eine Mauer im Hinblick des Hauptbaukörpers.
4. Einfriedungen
Einfriedungen von Grundstücken sind nur als lebende Freiweiden oder geschult Hecken aus heimischen Arten zulässig. Begeleitend zu Heckenpflanzungen sind Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig (siehe auch textliche Festsetzung E 9). Bauliche Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes (z.B. Mauer und Flechtzäune) sind nur in Terrassenbereichen, die unmittelbar an das Gebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von max. 3,50m und einer Höhe von max. 1,00m zulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. Verb. mit § 86 Abs. 1 Nr. 1 u. 4 BauNVO)

E. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft
1. Innerhalb der Überschneidungsflächen von Biotopschutzstreifen und allgemeinen Wohngebieten, sowie innerhalb der privaten Grünfläche - "Häuser", sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.
2. Auf der privaten Grünfläche - "Häuser" sind Altpflaster- und Hochstaudenfluren zu entwickeln und in Bereich der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gekennzeichneten Fläche zusätzlich 100 Kiefern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
3. Auf der als Wald festgesetzten Fläche ist die Anlage durchgehender Entwässerungsgräben zum Buchenbach unzulässig.
4. Das Geländeneuform der allgemeinen Wohngebiete nördlich der Planstraße B und nördlich der Planstraße A, sowie der Flächen der Wendanlage der Planstraße B und der Stichstraßen A1 und A2 ist derart zu erhalten, dass in Übergang zur privaten Grünfläche - "Häuser" eine Bepflanzung von mindestens 1000 Bäumen erfolgt. In Anbetracht der privaten Grünfläche sind bauliche Maßnahmen wie Stützmauern, Winkelschützen, Böschungsteine oder vergleichbare Maßnahmen ausgeschlossen.
5. Auf der privaten Grünfläche - "Häuser" und der öffentlichen Grünfläche - "Häuser" sind die Flächen der Wendanlage der Planstraße B und der Stichstraßen A1 und A2 mit einer Breite von 30m und einer Höhe von 1,50m breitere Flächen mit einem Überlauf zum Buchenbach anzulegen.
6. Das Niederschlagswasser der allgemeinen Wohngebiete nördlich der Planstraße A, und basisseitig der Planstraße B ist in die angrenzende Grünfläche - "Häuser" und "Häuser", bzw. öffentliche Grünfläche - "Häuser" oder "Häuser", einzuleiten.
7. Das Niederschlagswasser von den Wendanlagen und den jeweils letzten 30m der Planstraßen A und B ist in die jeweils angrenzenden Grünflächen einzuleiten.
8. Dachflächen von Garagen und Carports, sowie von Wohnhäusern und Nebenanlagen mit einer Dachneigung > 5 Grad und einer Dachfläche > 10qm und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 a) und b) zu mindestens 80% mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Anlage von Dachterrassen ist zulässig, sofern bauordnungsrechtliche Vorschriften den nicht entgegenstehen.
9. Entlang der Grundstücksgrenzen der allgemeinen Wohngebiete, die an die private Grünfläche - "Häuser" und "Häuser" angrenzen, ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 a) und b) eine einreihige Laubbhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Höhe der Hecke muss dauerhaft mindestens 1,20m betragen. Begleitend zu den Heckenpflanzungen sind Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

F. Straßenbegrenzung
In Straßenraum der Planstraßen A, B, und C sind folgende Baumpflanzungen vorzunehmen:
- Pflanzung eines Baumes je angefangene 4 Parkplätze
- Pflanzung eines Baumes im Straßenraum je angefangene 25m Straßenzug
- Pflanzung eines Baumes mit 10m auf den Wendplätzen an Ende der Planstraßen A, B, und C
Je Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 60cm vorzusehen. Die vorgenannten Festsetzungen gelten nicht für neue Straßen mit einer Breite von unter 5,50m.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

Hinweise
1. In Hinblick auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln in Böden, und vor der Durchführung größerer Bohrungen im Plangebiet Probebohrungen (70 bis max. 100cm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind Probebohrungen mit Fernempfindlichen Sonden zu überprüfen.
Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand getroffen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.
2. Beim Auffahren archäologischer Bodenfunde ist die untere Denkmalbehörde bei der Stadt Oberhausen oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Xanten unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu halten.
3. Ein Allgemeingebrauch des Grundwassers ist in gesamten Plangebiet nicht zulässig.
4. Aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse sollte in den Baugebieten zwischen Buchenbach und Walsumermarkstraße das Kellergeschoss als wasserdichte Wanne ausgebaut oder auf einem Kellerabsatz verankert werden.
5. Bei der Planung der Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten an der Planstraße C ist das Risiko auszuweisen, dass die Höhe der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) unterhalb der Rückstauhöhe liegen, und die anfallenden Wasser eine erhebliche Gefahr mit Rückschüttung der Entwässerung zuzuführen.

Kennzeichnungen:

Legende § 9 Abs. 5 BauGB
Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten unter denen der Bergbau umgeht und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1981. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind gegebenenfalls erforderlich (Schichtlinien für die Ausübung von Baurechten im Einflussbereich des unterliegenden Bergbaus gemäß Bundesgesetz des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 11.09.1963 - B 2-2776 Nr. 1435/62, veröffentlicht im Messerblatt 1 für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 09.10.1963)

Nachrichtliche Übernahme:

Wasserschutzzone (II. Ordnung)
Naturdenkmal
Geschützte Biotope > 20m Schutzstreifen
gen. § 20c BNatSchG bzw. § 62 LGI