

BEBAUUNGSPLAN Nr. 523

- Beselerstraße, nördlicher Abschnitt -

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73
gemäß § 13 Baugesetzbuch

STADTGEMEINDE OBERHAUSEN

Gemarkung Sterkrade-Nord

Maßstab 1 : 500



Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Fahrbahnbegrenzung
- Zaun
- Mauer
- Hecke
- Gebäude mit Geschosszahl
- Abgemerkter Grenzpunkt
- Nicht abgemerkter Grenzpunkt
- Baum
- Kanaldeckel
- Öffentliche Parkplätze (vorhanden)

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 3 und 16-20 BauNVO)

WR	Reine Wohngebiete (WR) (überbaubare Grundstücksfläche)
0,4	Grundflächenzahl
0,8	Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II	zwingend
----	----------

Höhe baulicher Anlagen

TH	Traufhöhe in m (Höchstgrenze) über angrenzender Verkehrsfläche
FH	Firsthöhe in m (Höchstgrenze) über angrenzender Verkehrsfläche

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

o	Offene Bauweise
—	Baugrenze

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

—	Straßenbegrenzungslinie
—	Straßenverkehrsflächen

Sonstige Planzeichen

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
SD 30°	Satteldach mit Dachneigung in ° (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)

Textliche Festsetzungen

- A. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V. mit §§ 16 und 18 BauNVO)**

Die durch Eintragung in die Plankarte festgesetzte maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe bezieht sich auf die Straßenoberfläche der vorgelagerten, endgültig fertiggestellten Erschließungsstraße im Bereich der Straßenbegrenzungslinie. Die Traufhöhe ist an der Außenfläche der Außenwand zwischen der Schnittlinie vom aufgehenden Mauerwerk und Dachhaut und der Straßenoberfläche zu messen. Die Firsthöhe ist senkrecht vom First zwischen oberer Dachkante und der Straßenoberfläche zu messen. Bei geneigter Straßenoberfläche ist die im Mittel gemessene Höhe zwischen den seitlichen Außenwänden der Gebäude maßgebend.
- B. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)**

Ausnahmsweise dürfen in den reinen Wohngebieten Bauteile, deren Oberflächen zu mehr als 70% verglast sind und die eine wohnräumliche Nutzung aufnehmen die von der Straßenverkehrsfläche abgewandt, rückwärtigen Baugrenzen um maximal 3,0 m auf einer Länge von höchstens 5,0 m überschreiten, sofern dabei die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.
- C. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 14 BauNVO)**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind pro Baugrundstück Nebenanlagen zulässig, wenn diese in der Summe eine Grundfläche von maximal 15 m² beanspruchen. Die Höhe von Nebenanlagen darf 3,0 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche im Bereich der Nebenanlage. Im Bereich der Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie an der Haupteinfriedungsseite und straßenseitiger Gebäudelfucht) sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern unzulässig.
- D. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)**

Ein Abstand der überdachten Stellplätze und Garagen von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie ist einzuhalten.
Kellergaragen sind unzulässig.
- E. Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Alle Bäume außer Obstbäume, welche in 1,30 m Höhe über dem Erdboden gemessen, mehr als 20 cm Stammdurchmesser oder 65 cm Stammumfang haben, sind zu erhalten, soweit sie nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen stehen oder abgängig sind. Sie dürfen weder beschädigt, noch entfernt, noch in ihrem Weiterbestand gefährdet werden.
- F. Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauO NRW)**
 - Dächer**

Bei einer etwa vorhandenen Nachbarbebauung haben sich Wohngebäude deren Dachneigung anzuschließen. Ausnahmen von der festgesetzten Dachneigung sind zulässig bei Bildung von Gruppen mit gleicher Dachneigung. Dächer von Anbauten und Nebengebäuden bis zu einer Dachfläche - horizontal gemessen - von 20 m² sowie Dächer von Garagen können mit abweichenden Dachformen ausgeführt werden.
 - Dachaufbauten und -gauben**

Dachaufbauten und -gauben sind - in der Dachebene gemessen - gegenüber der Hausfassade um mindestens 0,5 m und gegenüber des Dachfirstes um mindestens 1,2 m zurückzusetzen. Von der Außenkante der giebelseitigen Wand bleiben Dachaufbauten und -gauben mindestens 1,5 m zurück. Die vordere Ansichtfläche von Dachaufbauten und -gauben darf - senkrecht gemessen - eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Dachaufbauten und -gauben sind nur in einem Geschoss des Daches zulässig.
 - Fassaden- und Dachmaterialien**

Für zusammenhängende Baukörper sind einheitliche Fassaden- und Dachmaterialien zu verwenden.
 - Tauf- und Firsthöhe**

Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit gleicher Trauf- und Firsthöhe auszuführen.
 - Abgrabungen**

Abgrabungen sind in dem von der Straßenverkehrsfläche abgewandten, rückwärtigen Gebäudebereich (Hauptgartenseite) zulässig, sofern sie 40% der Fassadenbreite nicht überschreiten. In den seitlichen Gebäudebereichen sind Abgrabungen bis zur Brüstungshöhe der Belichtungsfenster im Souterrain zulässig, sofern diese maximal 20% der zugehörigen Wandlänge einnehmen und vom Straßenraum aus nicht eingesehen werden können.
 - Einfriedigungen**

In Vorgärten sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,0 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie (Haupteinfriedung) und straßenseitiger Gebäudelfucht.

Die einleitende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 wurde gemäß § 13 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 vom Rat der Stadt am 20.09.2004 beschlossen.
Oberhausen, 25.07.2007

Der Oberbürgermeister i.V.
Beigeordneter

Angefertigt:
Bochum, 25.07.2007

Der Oberbürgermeister i.V.
Bereichsleiter Stadtplanung

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des gegenwärtigen, örtlichen Zustandes wird bescheinigt.
Oberhausen, 25.07.2007

Der Oberbürgermeister
Wehling

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Oberhausen, 25.07.2007

Der Oberbürgermeister
Wehling

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 30.03.2009... ist am 16.06.2009 gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 mit dem Hinweis, dass der vorstehende Bebauungsplan ab dem 16.06.2009 im Technischen Rathaus Sterkrade, Dezernat 5, Bereich Stadtplanung, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden.
Oberhausen, 16.06.2009

Der Oberbürgermeister
Wehling

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zurzeit geltenden Fassung
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zurzeit geltenden Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. 1994 S.666) in der zurzeit geltenden Fassung
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 07.03.1995 (GV. NRW. 1995 S.218) in der zurzeit geltenden Fassung

Kennzeichnung
(gemäß § 9 Abs. 2 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 (Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des unterliegenden Bergbaus gemäß Runderlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1963 - II B 2-2796 N.r. 1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 08.10.1963).
Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

Hinweis
Bodendenkmal
Beim Auftreten 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.
Grundwasser
Da oberflächennahes Stauwasser nicht auszuschließen ist, ist vor dem Bau von unterkellerten Gebäuden zu prüfen, ob bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen äußere Einwirkungen erforderlich werden. In diesem Fall sind die Keller in wasserdichter Bauweise zu errichten.