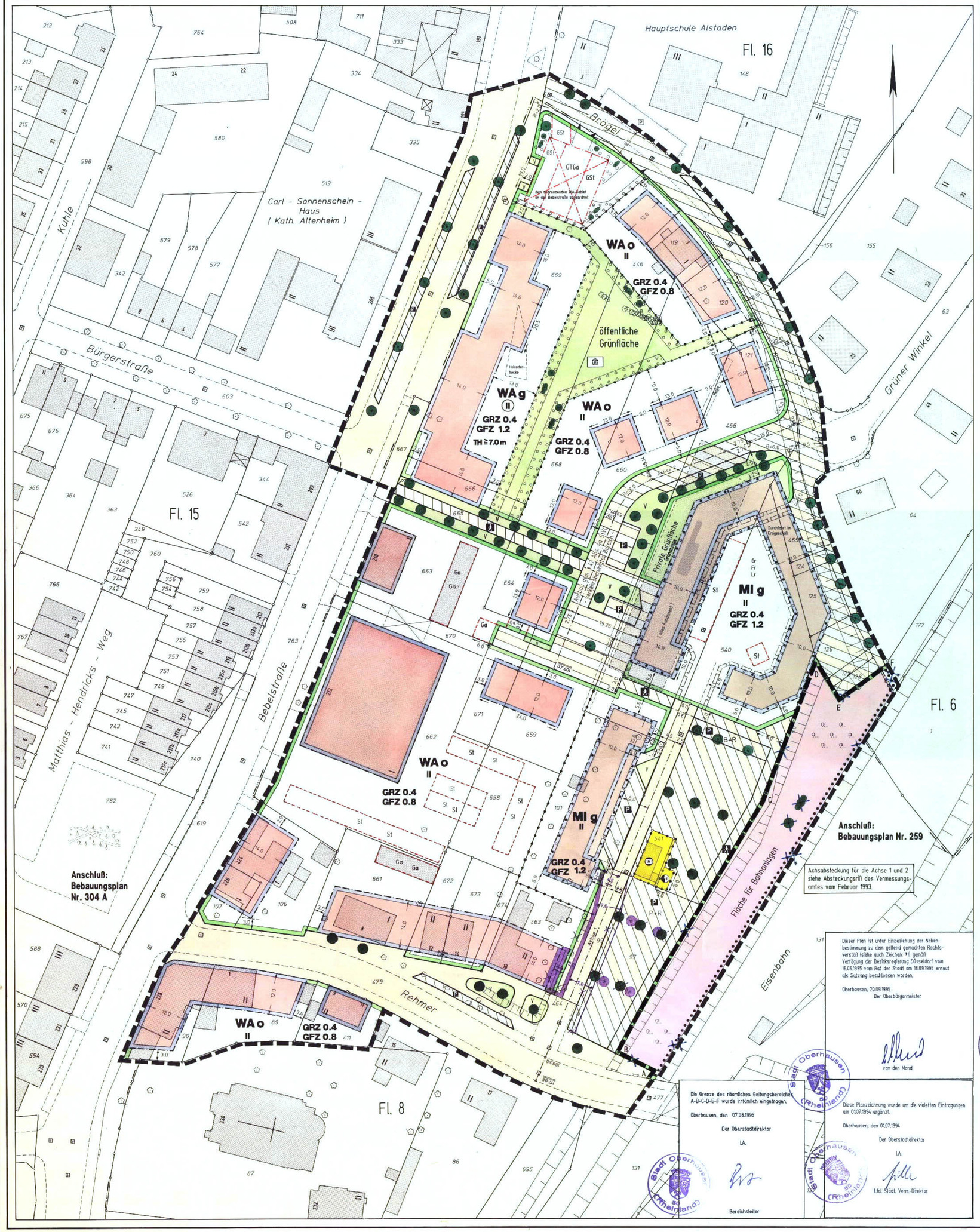
BEBAUUNGSPLAN NR. 304 B
Bebelstraße / Rehmer

STADTGEMEINDE OBERHAUSEN
Gemarkung Alstaden
Maßstab 1 : 500

1. AUSFERTIGUNG B 88,70 H 72,11



Zeichenerklärung

Bestandsangabe :

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Bordstein, Fahrbahnbegrenzung
- Mauer
- Zaun
- Hecke
- vorhandene Gebäude mit Geschoßzahl
- Kanalschacht
- Polygonpunkt mit Nummer
- öffentliche Parkfläche
- Messungslinie
- Baum, Baumreihe
- Wald
- Böschung
- Stützmauer
- Garagen

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung BauNVO)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Überbaubare Flächen

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

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschoßflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
- als Höchstgrenze
- II — zwingend
- TH — Traufhöhe (mindestens 7.0 m über Geländehöhe)

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

- Baugrenze
- Baugrenze ab 1. Obergeschoß
- o — offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Abgrenzungslinie innerhalb der Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Öffentliche Parkfläche
  - B+R — bike + ride (Fahrradparkplatz - Bahnfahrer)
  - P+R — park + ride (Parken - Bahnfahrer)
- Fußgängerbereich
- V — Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 11
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
- Einfahrtbereich / Ausfahrbereich

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Trafostation
- Gasreglerstation

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Spielplatz
- Sp — Spielbereich B

Planung und Nutzungsregelung für Bepflanzungsmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ~~sowie von Gewässern~~. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
  - Bäume
  - Sträucher
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
  - Bäume
  - Sträucher
  - Anpflanzen von Bäumen
  - Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - St — Stellplätze
  - Ga — Garagen
  - GSt — Gemeinschaftsstellplätze
  - GTGa — Gemeinschaftstiefgarage
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) (zugunsten der Allgemeinheit)
  - Gr — Gehrecht
  - Fr — Fahrrecht
  - Lr — Leitungsrecht

Textliche Festsetzungen

A Mischgebiete - MI

1. In den MI-Gebieten sind nicht zulässig Anlagen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7, 8 und Abs. 3 BauNVO (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

2. Alle Dachflächen der baulichen Anlagen sind mindestens zu 2/3 Flächenanteil fachgerecht zu begrünen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

   Ausnahmen sind zulässig soweit Dachflächen für Belichtungsflächen benötigt werden (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a+b BauGB).

3. Alle Fassaden-, Wand- und/oder Mauerflächen der baulichen Anlagen sind mindestens zu 1/3 Flächenanteil mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

   Ausnahmen sind zulässig an den der Erschließungseite zugewandten Gebäudeflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a+b BauGB).

B Garagen, Stellplätze

4. Garagen und Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

5. Die Dach und Wandflächen aller Garagen sind fachgerecht zu begrünen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB).

6. Die Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) im Eckbereich Bebelstraße/Brögel ist mindestens zu 2/3 Höhenanteil unter der Geländeoberfläche zu errichten (§ 9 Abs. 1, Nr. 22 und Nr. 26, Abs. 2 BauGB).

C Weitere Festsetzungen

7. Für alle Baugebiete werden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

   a) Fenster der Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinien 2719 - Schalldämmung von Fenstern - vom August 1987 sind erforderlich für die allgemeinen Wohngebiete (WA);

   b) Fenster der Schallschutzklasse 3 der VDI-Richtlinien 2719 - Schalldämmung von Fenstern - vom August 1987 sind erforderlich für alle Mischgebiete (MI);

   (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

8. In den zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und in den für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Hecken, Gehölzgruppen und Einzelbäume zu erhalten bzw. Pflanzungen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

   Einzelfestsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind dem Bebauungsplan zu entnehmen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a + b BauGB).

Am 05.06.1990 hat der Rat der Stadt gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Oberhausen, den 12.03.1993
Der Oberstadtdirektor
I.V.

Beigeordneter

Angefertigt :

Oberhausen, den 12.03.1993

Beigeordneter — Ltd. Städt. Verm.-Direktor

neue Festsetzungen
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- überbaubare Fläche
- Nutzungsgrenze
- Abgrenzungslinie innerhalb der Verkehrsflächen
- Anpflanzen von Bäumen

aufgehobene Festsetzungen
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Abgrenzungslinie innerhalb der Verkehrsflächen
- Anpflanzen von Bäumen
- *1) Aufgehobene Festsetzung gemäß Verfügung der Bezirksregierung Düsseldorf vom 16.06.1995

Es wird bescheinigt, daß die Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen, die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Oberhausen, den 12.03.1993
Ltd. Städt. Verm.-Direktor

Die Offenlegung dieses Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 08.12.1986 vom Rat der Stadt am 06.09.1993 beschlossen.

Oberhausen, den 08.09.1993
Der Oberstadtdirektor
I.V.

Beigeordneter

Dieser Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 08.12.1986 in der Zeit vom 25.10.1993 bis 25.11.1993 öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, den 30.11.1993
Der Oberstadtdirektor
I.A.

Ltd. Städt. Verm.-Direktor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 08.12.1986 durch den Rat der Stadt am 12.12.1994 als Satzung beschlossen worden einschließlich der in violett eingetragenen Änderungen, die auf Grund von Anregungen und Bedenken während der Offenlegung erfolgt sind.

Oberhausen, den 14.12.1994
Der Oberbürgermeister
van den Mond

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches A-B-C-D-E-F wurde irrtümlich eingetragen.

Oberhausen, den 07.08.1995
Der Oberstadtdirektor
I.A.

Bereichsleiter

Diese Planzeichnung wurde um die violetten Eintragungen am 01.07.1994 ergänzt.

Oberhausen, den 01.07.1994
Der Oberstadtdirektor
I.A.

Ltd. Städt. Verm.-Direktor

Dieser Plan ist unter Einbeziehung der Nebenbestimmung zu dem geltend gemachten Rechtsverstoß (siehe auch Zeichen: *1) gemäß Verfügung der Bezirksregierung Düsseldorf vom 16.06.1995 vom Rat der Stadt am 18.09.1995 erneut als Satzung beschlossen worden.

Oberhausen, 20.09.1995
Der Oberbürgermeister
van den Mond

Das Anzeigeverfahren gem. § 11 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 08.12.1986 ist durchgeführt worden. Rechtsverstöße werden ~~nicht~~ geltend gemacht.
35.2-12.09(BBW-304B)
Düsseldorf, den 26.6.95
~~Der Regierungspräsident~~
Bezirksregierung Düsseldorf
Im Auftrag ~~Ide~~
Fricke

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 des Baugesetzbuches ist am 02.11.1995 gem. § 12 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 08.12.1986 mit dem Hinweis, daß der vorstehende Bebauungsplan ab dem 02.11.1995 im Rathaus Oberhausen, Vermessungsamt, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Oberhausen, den 03.11.1995
Der Oberbürgermeister
van den Mond

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl I, S. 2253) in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 14.05.1990 (BGBl. I, S.881), Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz- BGBl. I, S. 466).

Nachrichtliche Übernahme:
gem. § 9 (6) BauGB

- Fläche für Bahnanlagen

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt und dem Höhenplan.
Die Zusammengehörigkeit ist auf den einzelnen Teilen beurkundet.

Oberhausen, den 12.03.1993
Der Oberstadtdirektor
I.A.

Ltd. Städt. Verm.-Direktor