

BEBAUUNGSPLAN NR. 304 A

1. Änderung

Matthias-Hendricks-Weg / Bebelstraße
STADTGEMEINDE OBERHAUSEN

Gemarkung Alstaden

Maßstab 1 : 500

1. AUSFERTIGUNG

B 62,64 H 42,44

Der Rat der Stadt hat die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 304 A am 09.07.2001 gemäß § 2 (4) des Baugesetzbuches beschlossen.

Oberhausen, den 09.07.2001
Der Oberbürgermeister
IV.

Angefertigt:
Oberhausen, den 09.07.2001

Oberhausen, den 11.09.2001
Der Oberbürgermeister
IV.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Oberhausen, den 09.07.2001

Die Offenlegung dieses Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 vom Rat der Stadt am 03.09.2001 beschlossen.

Oberhausen, den 11.09.2001
Der Oberbürgermeister
IV.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 durch den Rat der Stadt am 03.02.2003 als Satzung beschlossen worden, einschließlich der in violett eingetragenen Änderungen, die auf Grund von Anregungen und Bedenken während der Offenlegung erfolgt sind.

Oberhausen, den 17.02.2003
Der Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 03.02.2003 ist am 03.03.2003 gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 mit dem Hinweis, daß der vorstehende Bebauungsplan ab dem 03.03.2003 im Rathaus Oberhausen, Dezernat 5, Bereich Stadtplanung, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oberhausen, den 03.03.2003
Der Oberbürgermeister

Zeichenerklärung

Bestandsangabe :

	Grenzlinie
	Flur-/Grenzlinie
	Siedlungs-/Anlagenbauausgang
	Mauer
	Zaun
	Wohnfläche (Gebäude mit Grundriss)
	Kontaktschicht
	Aufnahmeort (Lichtpunkt)
	Öffentliche Parkfläche
	Baumbezeichnung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) und der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz vom 14.05.1990 (BGBl. I, S. 880), § 42 Straßenverkehrsordnung vom 16.11.1970

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

Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	
III	als Höchstgrenze
Triftdhöhe max. TH 6,0 m	Über den angrenzenden Verkehrsflächen
Firsthöhe max. FH 12,0 m	mit Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
0	offene Bauweise
Planung und Nutzungsregelung für Bepflanzungsmaßnahmen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
●	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
●	Splang für die Bepflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
V	Verkehrsflächen
A	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P	Abgrenzungslinie innerhalb der Verkehrsflächen
P	Verkehrsüberleitender Bereich
P	Fußgängerbereich
P	Öffentliche Parkfläche

V	Verkehrsflächen als Bestandteil von Verkehrsflächen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 11
V	Strassenbegrenzungslinie
Sonstige Planzeichen	
Ga	Garagen



Textliche Festsetzungen

- Auf die Grundflächenzahl von 0,4 sind auch Nebenanlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO anzurechnen. (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO)
- Stellplätze und Garagen sind nur in den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)
- Im WA-Gebiet sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Der nicht überbaubare Flächenanteil von 60 % der jeweiligen Grundstücksfläche ist zu 90 % unversiegelt zu halten. (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 9 Abs. 1 BauONW)
- Die in der Begründung zum Bebauungsplan genannte, außerhalb des Plangebietes, durchzuführende Kompensationsmaßnahme wird anteilig den überbaubaren Grundstücksflächen als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet. (§ 9 Abs. 1a in Verbindung mit § 155b BauGB)
- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind als passive Schallschutzmaßnahmen:
 - bei allen Wohngebäuden Fenster der Schallschutzklasse 3 nach den VDI-Richtlinien 2719 - Schalldämmung von Fenstern - von August 1987 einzubauen,
 - und haben die Außenbauteile der Aufenthaltsräume ein bewertetes Luftschalldämmmaß $R_{w,ext}$ von mindestens 40 dB(A) vorzuweisen,
 - für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungsrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 m³/pro Person unter Beibehaltung des bewerteten Schalldämmmaßes garantieren. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)