B 66,45 H 97,59

BEBAUUNGSPLAN NR. 310

1. Änderung

- Flügelstraße -

Änderung des Bebauungsplanes NR. 310 gemäß § 13 des Baugesetzbuches

STADTGEMEINDE OBERHAUSEN

Gemarkung Alstaden

Maßstab 1 : 500

Zeichenerklärung

Bestandsangaben:

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Wohn- oder öffentliches Gebäude
- Geschosszahl
- Sonstiges Gebäude
- Aufnahmepunkt mit Nummer
- Abgemarkter Grenzpunkt
- Nicht abgemarkter Grenzpunkt
- Bordstein, Fahrbahnbegrenzung, Nutzungsgrenze
- Kanaldeckel
- Baum (allgemein)
- Böschung
- Hecke
- Zaun
- Mauer
- Anschlagsäule

Textliche Festsetzungen

1. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in allen Baugebieten unzulässig. (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO)
2. Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe beträgt 0.5 m über Oberkante Erschließungsfläche. Bezugshöhe ist die Oberkante fertiggestellte Straße in Höhe des Hauptzuganges. (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO)
3. Bei Reihen- und Doppelhäusern ist pro Hauseinheit eine einheitliche Erdgeschossfußbodenhöhe auszuführen. (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO)
4. Für Erker und Zwerchgiebel dürfen die Baugrenzen über maximal 1/3 der Fassadenlänge bis 1.0 m überschritten werden. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
5. Unselbständige bauliche Anlagen wie Pfeiler, Balkone und Wintergärten dürfen die Baugrenzen bis 1.5 m überschreiten. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
6. In den Baugebieten Nr. 1–6 sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grunstücksflächen, sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude nach § 11 Abs. 1 BauNVO, zulässig.

   In den Baugebieten 7 und 8 können, außer auf den vorher genannten Flächen auch in den hinteren Grundstücksbereichen, notwendige Stellplätze und Garagen errichtet werden.

   Die Errichtung von Tiefgaragen, Stellplätzen und Garagen, in den Vorgartenbereichen aller Baugebiete, ist unzulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
7. Dachgauben sind in allen Baugebieten zulässig. Die Länge einer Einzelgaube ist in allen Baugebieten auf maximal 2.00 m beschränkt. Die Gesamtlänge aller Gauben darf 1/3 der jeweiligen Fassadenlange nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind nur zu den Gartenseiten mit einer maximalen Einzellänge von 2.50 m zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauONW)
8. Firste von untergeordneten Gebäudeteilen oder Zwerchgauben, die nicht der festgesetzten Firstrichtung des Hauptdaches folgen, müssen mindestens 1.50 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches zurückbleiben. (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauONW)
9. Alle Außenwände im Baugebiet sind nur als Verblendmauerwerk in roten Farbtönen oder als Putzflächen zulässig. Ein weiteres Material kann zur Gliederung der Fassade mit deutlich untergeordneten Flächenanteilen bis zu 30 % kombiniert werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauONW)
10. Die Dacheindeckungen in allen Baugebieten sind nur mit grauen bis anthrazitfarbenen Dachziegeln zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauONW)
11. Doppel- und Reihenhäuser sind eine Hauseinheit und in gleichen Materialien sowohl im Fassaden- als auch im Dachbereich auszubilden. (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauONW)
12. In allen Baugebieten können die Vorgartenbereiche, entlang zu öffentlichen Verkehrsflächen mit Hecken oder Holzzäunen bis 1.25 m Höhe über Oberkante der angrenzenden Straßenflächen, eingefasst werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauONW)
13. Private Gartenbereiche, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, dürfen mit Hecken oder Holzzäunen bis 1.25 m Höhe eingefasst werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauONW)
14. Private Gartenbereiche können untereinander, sowie zu anderen als öffentlichen Verkehrsflächen, mit Hecken, durch Rankpflanzungen und Sträucher, begrünte Maschendrahtzäune sowie Holzzäune mit bis zu 1.25 m Höhe, eingefriedet werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauONW)
15. Wegeflächen im öffentlichen Grün sind ausschließlich mit wassergebundenen Belägen (Split, Schotter, Rindenmulch o. ä.) herzustellen. Die Entwässerung hat direkt seitlich ins Gelände zu erfolgen. (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 51a LWG)
16. Anfallendes Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist in Mulden zu sammeln und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu versickern. (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 51a LWG)
17. Anfallendes Niederschlagswasser auf den Dachflächen ist zu sammeln und auf dem betreffenden privaten Grundstück zu versickern. (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 51a LWG)
18. Überdachte Einstellplätze (Carports, Garagen) sind mit extensiver Dachbegrünung anzulegen. Fassaden mit mehr als 15 qm fensterlosen Anteilen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
19. Als Straßenbegleitgrün ist je 200 qm versiegelter Straßenverkehrsfläche mindestens ein Baum, gemäß der unten aufgeführten Artenliste, zu pflanzen. Hierbei sind für den Wurzelraum jeden Baumes mindestens 4 qm von Befestigung frei zu halten und insbesondere gegenüber Verdichtung und Schadstoffeintrag zu schützen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
20. Die im Bebauungsplan dargestellten Straßenbäume sind als hochstämmige Bäume, mit bei Pflanzung mindestens 20 cm Stammumfang in 1 m Höhe, zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

    Acer platanoides i. S. (Spitzahorn)
    Corylus colurna (Baumhasel)
    Fraxinus exelsior (Gemeine Esche)
    Gleditsia triacanthos "Skyline" (Gleditschie)
    Quercus robur (Stieleiche)
    Robinia pseudoacacia "Inermis" (Robinie)
    Tilia cordata "Greenspire" (Winterlinde)
    Tilia intermedia "Pallida" (Kaiserlinde)
21. Mindestens 50 % der öffentlichen Grünfläche ist mit nachfolgend aufgeführten Gehölzen zu bepflanzen. Die Bäume haben bei Pflanzung Solitärbaum-Qualität: (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

    Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
    Betula pendula (Sandbirke)
    Caprinus betulus (Hainbuche)
    Sorbus aucuparia (Eberesche)
    Prunus avium (Vogelkirsche)
    Quercus robur (Stieleiche)
    Fraxinus exelsior (Gemeine Esche)
    Tilia cordata (Winterlinde)

    Die Sträucher weisen mindestens Qualität als "verpflanzte Sträucher" auf:
    Clematis vitalba (Waldrebe)
    Cornus mas (Kornelkirsche)
    Cornus sanguinea (Hartriegel)
    Corylus avellana (Hasel)
    Crataegus spec. (Weißdorn)
    Euonymus europ. (Pfaffenhut)
    Frangula alnus (Faulbaum)
    Ligustrum vulgare (Liguster)
    Malus silvestris (Holzapfel)
    Prunus spinosa (Schlehe)
    Rosa canina (Hundsrose)
    Salix aurita (Ohrweide)
    Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
    Viburnum opulus (Wasserschneeball)

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 310 gemäß § 13 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 wurde vom Rat der Stadt am 19.02.2001 beschlossen.

Oberhausen, 05.03.2001

Der Oberbürgermeister
I.V.

Beigeordneter

Angefertigt:

Oberhausen, 04.01.2001

Beigeordneter — Stellvertr. Bereichsleiter Stadtplanung

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

Oberhausen, 04.01.2001

Bereichsleiter Vermessung und Kataster

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Oberhausen, 04.01.2001

Stellvertr. Bereichsleiter Stadtplanung

Die Offenlegung dieses Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 13 (2) i.V. mit § 3 (2) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 vom Rat der Stadt am 19.02.2001 beschlossen.

Oberhausen, 05.03.2001 ~~10.12.2001~~

Der Oberbürgermeister
I.V.

Beigeordneter

Dieser Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 in der Zeit vom 08.06.2001 bis 09.07.2001 öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, ~~05.03.2001~~ 10.07.2001

Der Oberbürgermeister
I.A.

Bereichsleiter Stadtplanung

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 durch den Rat der Stadt am 10.12.2001 ~~als Satzung beschlossen worden, einschließlich der in violett eingetragenen Änderungen, die aufgrund von Anregungen und Bedenken während der Offenlegung erfolgt sind.~~

Oberhausen, 20.12.2001

Der Oberbürgermeister

Drescher

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 10.12.2001 ist am 01.02.2002 gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 mit dem Hinweis, dass der vorstehende Bebauungsplan ab dem 01.02.2002 im Rathaus Oberhausen, Dezernat 5, Bereich Stadtplanung, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Oberhausen, ~~0 8 JAN 2002~~ 02.02.2002

Der Oberbürgermeister

Drescher

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 I, S. 137), § 8a 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, in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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), § 86 der Landesbauordnung – BauO NW vom 13.04.1995 (GV NW 1995 S. 218), § 42 Straßenverkehrsordnung (STVO), Landeswassergesetz (LWG) i.d.F. vom 25.06.1995.

Hinweis

Der Gemeingebrauch des Grundwassers bedarf der Zustimmung durch die untere Wasserbehörde

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 des Baugesetzbuches –BauGB– §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung –BauNVO–)

- WA 1 – WA 8 Allgemeines Wohngebiet (mit Baugebietsziffern) (§ 4 BauNVO)
- überbaubare Grundstücksfläche

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

- (0.5) Geschossflächenzahl (Höchstmaß)
- 0.4 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- max. 45 Grad Höchstgrenze der Dachneigung

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
- V verkehrsberuhigte Strasse –Ausbau gemäß §42, Abs. 4a STVO–

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Gewässern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  Gr – Gehrecht
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes. (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Straßenachse
- Bemaßungs-Hilfslinie
- nachrichtlich beabsichtigte Anpflanzung von Bäumen