

BEBAUUNGSPLAN NR. 393

- Vennstraße / Veenbach -

STADTGEMEINDE OBERHAUSEN

Gemarkung Holten

Maßstab 1 : 500

Zeichenerklärung

Bestandsangabe:

- Flurgrenze
- Flurstück
- ▨ Gebäude mit Geschöfzahl
- - - Nutzungsgrenze, Fahrbahnrand
- Zaun
- Hecke
- Mauer
- ⊙ Baum
- ⊙ Kanaldreht
- ⊙ Gehölz
- ⊙ Streuobstwiese
- ⊙ Denkmal

Textliche Festsetzungen

- Bei Einfriedungen der zukünftigen Grundstücke sind die einzelnen Grundstücke mit lebenden Hecken aus standortgerechten und einheimischen Pflanzen gemäß der Artenliste im Anhang zur Begründung einzufassen. Eine Mindesthöhe von 1,2 m bis max. 1,8 m ist dauerhaft zu gewährleisten. (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Die Flachdächer von Garagen sind fachgerecht extensiv zu begrünen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Fassaden von Gebäuden, mit > 3 m fensterlosen Flächen sind dauerhaft mit Kletterpflanzen gemäß der Artenliste im Anhang zur Begründung zu versehen. Je 2m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen. (§9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- Stellplätze und Garagen sind nur in den festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Reinen Wohngebiet (WR) sind zusätzliche Stellplätze und Garagen in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. (§12 Abs. 6 BauNVO)
- Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen z.B. Rasenpflastersteinen oder Rasengittersteinen auszugestalten. Zusammenhängende Stellplatzanlagen sind zur Minderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entlang ihrer äußeren Umgrenzung mit lebenden Hecken einzufassen und dauerhaft zu erhalten. Eine Mindesthöhe von 1,2 m ist zu gewährleisten. (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum gemäß Artenliste im Anhang zur Begründung zu pflanzen, Hierbei sind für den Wurzelraum jeden Baumes 4 qm von Befestigung freizuhalten und insbesondere gegenüber Verdichtung und Schadstoffeintrag zu schützen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Als Straßenbegleitgrün ist je 200 qm versiegelter Straßenverkehrsfläche mindestens ein Baum gemäß der Artenliste im Anhang zur Begründung zu pflanzen. Hierbei sind für den Wurzelraum jeden Baumes mindestens 4 qm von Befestigung freizuhalten und insbesondere gegenüber Verdichtung und Schadstoffeintrag zu schützen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Für die nach §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - Anlage einer Mähwiese mit 2-maliger Mahd pro Jahr
 - Anlage einer 5-reihigen freiwachsenden Hecke gemäß Artenliste im Anhang zur Begründung im 1,0m x 1,0m Verband entlang der nord-östlichen und nord-westlichen Grenze der anzulegenden Mähwiese
 - Pflanzung einer Gehölzgruppe im süd-westlichen Bereich der anzulegenden Mähwiese, bestehend aus vier Großbäumen in Kombination mit einigen Kleinbäumen und Sträuchern
 - Pflanzung von 2 Solitärbaumen im Bereich der anzulegenden Mähwiese gemäß Artenliste im Anhang zur Begründung
- Die unter Nr. 8 genannten Maßnahmen werden sämtlichen Baugrundstücken als Sammelkompensationsmaßnahme gemäß §9 (1a) BauGB zugeordnet.
- Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in allen Baugebieten über Schachtbauwerke auf den privaten Grundstücken in den Untergrund zu versickern. (§51a Landeswassergesetz, §9 Abs. 4 BauGB)
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher unzulässig. (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §1 Abs. 5 BauNVO)
- Im reinen Wohngebiet (WR) sind die nach §3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden, Betriebe und Anlagen nicht zulässig. (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §1 Abs. 6 BauNVO)

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

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

überbaubare Flächen

- (WR) Reines Wohngebiet
- (WA) Allgemeines Wohngebiet

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

- Baulinie
- Baugrenze
- offene Bauweise

Versorgungsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Trafostation

Fläche für den Gemeinbedarf (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf - Seniorenwohnanlage -

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, §18 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)

Zahl der Vollgeschosse

II als Höchstgrenze

Höhe baulicher Anlagen

TH Traufhöhe (Höchstgrenze) über Bezugspunkt

FH Firsthöhe (Höchstgrenze) über Bezugspunkt

EH Erdgeschossfußbodenhöhe

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



verkehrsbereitigte Straße



Strassenbegrenzungslinie



öffentliche Parkfläche



Fuß- und Radweg



Abgrenzungslinie innerhalb der Verkehrsfläche

Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Nähere Bezeichnung siehe Plan

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bindungen für Bepflanzungen sowie Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Anpflanzung von Bäumen



Erhaltung von Bäumen



Anpflanzung von Hecken und Sträuchern



Umgrenzung von Flächen für Anpflanzung und Erhaltung (§9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Bindung und Erhaltung (§9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Sonstige Planzeichen



Plangebiet



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Fläche für Stellplätze



Fläche für Garagen



Fläche für Gemeinschaftsstellplätze der 'Fläche für den Gemeinbedarf'



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



Gehrecht



Hauptfahrdichtung (§88 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahme (§9 Abs. 8 BauGB)



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen.

Am 22.08.1994 hat der Rat der Stadt gemäß §2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Oberhausen, 16.05.2000 / 23.01.2001

Der Oberbürgermeister
I.V.

Am 22.08.1994 hat der Rat der Stadt gemäß §2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Oberhausen, 16.05.2000 / 23.01.2001

Der Oberbürgermeister
I.V.

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des gegenwärtigen, örtlichen Zustandes wird bescheinigt. Aufgrund früherer Bodenbewegungen weicht der Bestandsplan gegenüber der Liegenschaftskarte teilweise ab, hierauf wird besonders hingewiesen.
Oberhausen, 16.05.2000

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Oberhausen, 16.05.2000

Die erneute Offenlegung dieses Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 3 (3) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 vom Rat der Stadt am 26.06.2000 beschlossen.
Oberhausen, 27.06.2000

Der Oberbürgermeister
I.V.

Dieser Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 (3) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 in der Zeit vom 25.08.2000 bis 25.09.2000 erneut öffentlich ausgestellt.
Oberhausen, 16.10.2000

Der Oberbürgermeister
I.A.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 durch den Rat der Stadt am 08.07.2002 als Satzung beschlossen worden, einschließlich der in violett eingetragenen Änderungen, die aufgrund von Anträgen erfolgt sind.
Oberhausen, 22.07.2002

Der Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 08.07.2002 ist am 16.12.2002 gemäß §10 (3) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 mit dem Hinweis, daß der vorstehende Bebauungsplan ab dem 16.12.2002 im Rathaus Oberhausen, Dezernat 5, Bereich Stadtplanung, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekanntgemacht worden.
Oberhausen, 16.12.2002

Der Oberbürgermeister

Drescher

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), §42 Straßenverkehrsordnung (StVO).

Kennzeichnungen:

(gemäß §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 (Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des untertägigen Bergbaus gemäß Rundlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1983 - II B 2-2798 Nr. 1435/82, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 08.10.1983)



Flur 7