Am 15.09.1997 hat der Rat der Stadt gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Oberhausen, 30.03.2001

Der Oberbürgermeister
I.V.

Beigeordneter

Angefertigt:

Oberhausen, 30.03.2001

Beigeordneter

Bereichsleiter Stadtplanung

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

Oberhausen, 30.03.2001

Bereichsleiter Vermessung und Kataster

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Oberhausen, 30.03.2001

Bereichsleiter Stadtplanung

Die Offenlegung dieses Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 vom Rat der Stadt am 07.05.2001 beschlossen.

Oberhausen, 21.05.2001

Der Oberbürgermeister
I.V.

Beigeordneter

Dieser Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 in der Zeit vom 11.06.2001 bis 11.07.2001 öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 12.07.2001

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 29.04.2002 als Satzung beschlossen worden, ~~einschließlich der in violett eingetragenen Änderungen, die auf grund von Anregungen während der Öffenlegung erfolgt sind.~~

Oberhausen, 10.05.2002

Der Oberbürgermeister

Drescher

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 29.04.2002 ist am gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 mit den Hinweis, dass der vorstehende Bebauungsplan ab dem im Rathaus Oberhausen, Dezernat 5, Bereich Stadtplanung, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Oberhausen, 1.10.2002

Der Oberbürgermeister

Drescher

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 I, S. 137), 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, § 86 der Landesbauordnung – BauO NW vom 13.04.1995 (GV NW 1995 S. 218), § 42 Straßenverkehrsordnung (StVO).

Zeichenerklärung

Bestandsangaben:

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Wohn- oder öffentliches Gebäude
- II Geschosszahl
- Sonstiges Gebäude
- Aufnahmepunkt
- 1.10 2001 Abgemarkter Grenzpunkt
- Nicht abgemarkter Grenzpunkt
- Kanaldeckel
- Baum (allgemein)
- Böschung
- Bordstein, Fahrbahnbegrenzung, Nutzungsgrenze
- Hecke
- Zaun
- Mauer
- P Parken

BEBAUUNGSPLAN NR. 421

Neukölner Straße / Am Ringofen / Walsumermarkstraße

STADTGEMEINDE OBERHAUSEN

Gemarkung Sterkrade Nord

Maßstab 1 : 500

~~B 72,39 H 84,00~~

Textliche Festsetzungen

A Art der baulichen Nutzung

In allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen und die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO)

B Stellplätze, Carports und Garagen

Stellplätze, Carports und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, und in den dafür ausgewiesenen Flächen, zulässig. Ausnahmsweise können Garagen bis zu 3 m über die hintere Gebäudeflucht hinausgehen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

C Wohneinheitenbegrenzung

Im Plangebiet sind pro Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

D Gestaltung

1. Fassaden- und Dachmaterialien
Für Doppelhäuser sind einheitliche Fassaden- und Dachmaterialien zu verwenden.

2. Dachformen
Für die Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer zulässig. Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung, Hauptfirstrichtung sowie Trauf- und Firsthöhe auszuführen. Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden. Die Gesamtlänge von Dachgauben bzw. Dacheinschnitten darf 2/3 der jeweiligen Fassadenbreite nicht überschreiten; im Spitzboden sind Dachgauben und Dacheinschnitte unzulässig.

3. Einfriedungen
Einfriedungen von Grundstücken sind nur als lebende, freiwachsende oder geschnittene Hecken aus heimischen Arten zulässig. Begleitend zu Heckenpflanzungen sind Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Bauliche Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes (z. B. Mauern und Flechtzäune) sind nur in Terassenbereichen, die unmittelbar an das Gebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von max. 3,50 m und mit einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauNVO)

E Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1. Planbereiche A
80% der Fläche ist mit Bäumen und Sträuchern in überwiegend heimischer und standortgerechter Sortierung und im Pflanzverband 1,0 x 1,0 m zu bepflanzen. Die Restfläche ist als Saum aus Gräsern, Kräutern oder Bodendeckern anzulegen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. mit Nr. 25 a und b BauGB)

2. Planbereich B
Die Fläche ist als Wiesenfläche anzulegen und zum Waldrand mit einen Gehölzmantel auszustalten. Zu den Privatgärten ist die Abgrenzung mit dem Bau einer Trockenmauer herzustellen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3. Planbereich C
Auf der Fannfläche ist eine Anreicherung durch die Anpflanzung weiterer Gehölzgruppen standortgerechter und heimischer Arten des Eichen- Hainbuchenwaldes vorzunehmen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. mit Nr. 25 a und b BauGB)

4. Planbereich D
Auf ca. 50% der Waldfläche ist eine Aufforstung mit Gehölzen der Pflanzengesellschaft des Eichen- Hainbuchenwaldes durchzuführen. Die vorhandenen Weichhölzer sind sukzessive durch Arten der benannten Pflanzengesellschaft zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. mit Nr. 25 a und b BauGB)

F Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen

Die mit den textlichen Festsetzungen E 2. bis E 4. festgesetzten Maßnahmen und die zu schaffende Wegeverbindung im Bereich des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 424 werden anteilig den überbaubaren Grundstücksflächen als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet. Hiervon ausgenommen ist die im Bebauungsplan als Bestand enthaltene bauliche Anlage.
(§ 9 Abs. 1a i. V. mit § 135 b BauGB)

G Straßenraumbegrünung

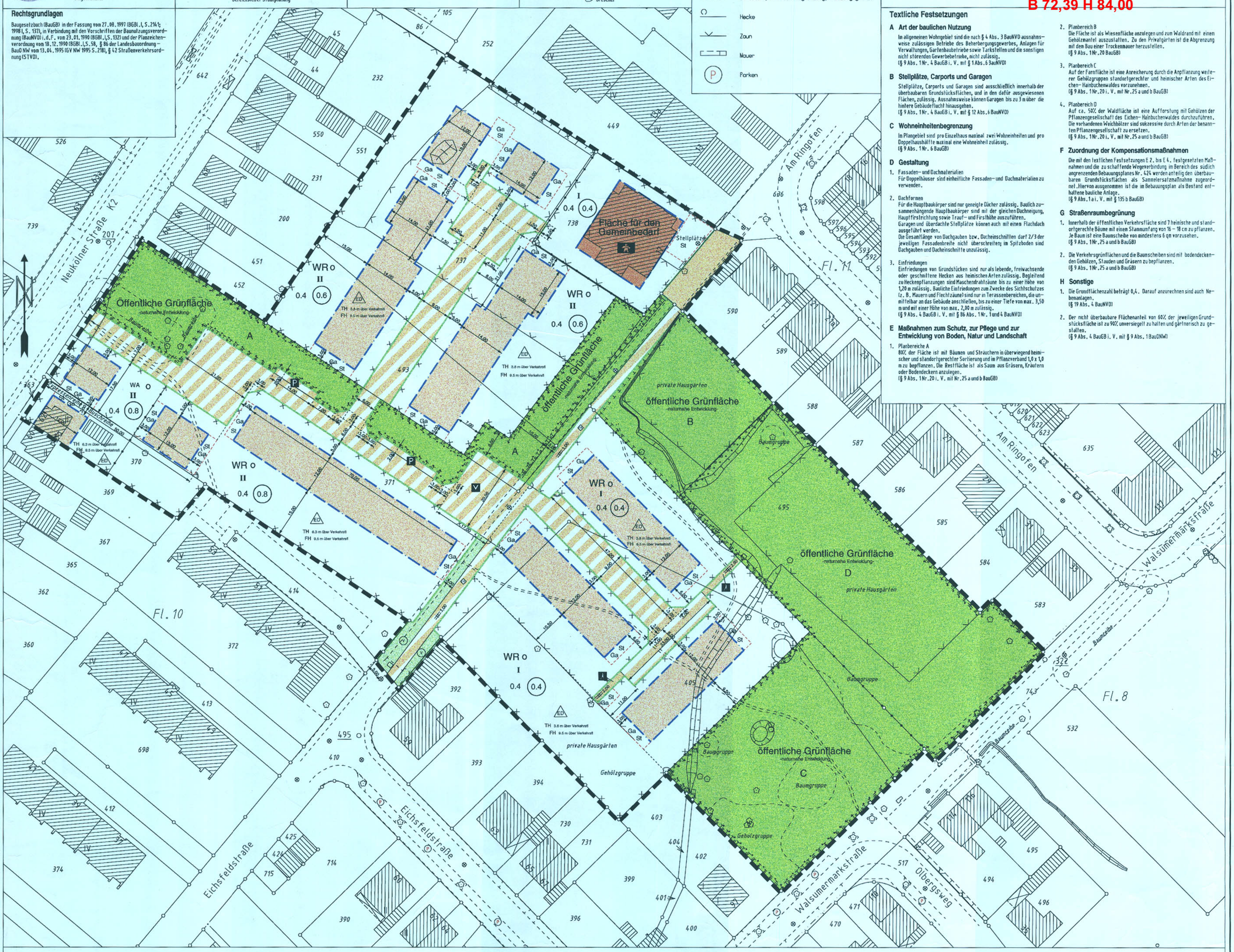
1. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind 7 heimische und standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen. Je Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 6 qm vorzusehen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

2. Die Verkehrsgrünflächen und die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Gehölzen, Stauden und Gräsern zu bepflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

H Sonstige

1. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Darauf anzurechnen sind auch Nebenanlagen.
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

2. Der nicht überbaubare Flächenanteil von 60% der jeweiligen Grundstücksfläche ist zu 90% unversiegelt zu halten und gärtnerisch zu gestalten.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1 BauONW)



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 –)

- WR – Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

überbaubare Grundstücksfläche

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16–21 BauNVO)

- (0.8) Geschossflächenzahl (Höchstmaß)
- 0.4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- TH 3.8 m über Verkehrsfl. Traufhöhe (Höchstgrenze) über angrenzender Verkehrsfläche
- FH 9.5 m über Verkehrsfl. Firsthöhe (Höchstgrenze) über angrenzender Verkehrsfläche

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

- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Kindergarten

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

- Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- V verkehrsberuhigte Strasse – Ausbau gemäß §42, Abs. 4a STVO –
- P öffentliche Parkfläche
- Fußweg
- FR Fuß- und Radweg
- V Verkehrsgrün

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche – naturnahe Entwicklung –

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 25 BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

- St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 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)
- Abgrenzung unterschiedlicher sonstiger Nutzung
- Bemaßung Hilfslinie
- A, B, C, D Kennzeichnung unterschiedlicher Planbereiche (siehe text. Festsetzungen Abschnitt E)

Kennzeichnungen:
(gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Aufgrund der feuchten Bodenverhältnisse sind in den Baugebieten bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen bzw. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich.
Auf ein Kellergeschoss ist zu verzichten oder für den Kellerausbau ist eine wasserdichte Wanne vorzusehen.

(gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)
Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesbergesetz vom 13.08.1981. Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen sind nach dem derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand nicht erforderlich.

Hinweis:

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.