

# BEBAUUNGSPLAN NR. 428

## Teilbereich A

– Bayernstraße / Gartroper Straße –

### STADTGEMEINDE OBERHAUSEN

Gemarkung Buschhausen

Maßstab 1 : 500

Am 15.06.1998 hat der Rat der Stadt gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.  
Oberhausen, 22.04.2002

Der Oberbürgermeister  
I.V.

L.S.gez.Klunk

Beigeordneter

Dieser Bebauungsplanwurf hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 in der Zeit vom 02.09.2002 bis 02.10.2002 öffentlich ausliegen.  
Oberhausen, 04.10.2002

Der Oberbürgermeister  
I.A.

L.S.gez.Terhart

Bereichsleiter Stadtplanung

Angefertigt:

Oberhausen, 22.04.2002

L.S.gez.Klunk

Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 durch den Rat der Stadt am 03.02.2003 als Sitzung beschlossen worden.  
Oberhausen, 17.02.2003

Der Oberbürgermeister

gez. Drescher

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des gegenwärtigen, örtlichen Zustandes wird bescheinigt.  
Oberhausen, 22.04.2002

L.S.gez.Müller

Bereichsleiter Vermessung und Kataster

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 vorliegende Bebauungsplan ab dem 03.03.2003 im Technischen Rathaus Straßstraße, Dezernat 5, Bereich Stadtplanung, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, örtlich bekanntgemacht worden.  
Oberhausen, 03.03.2003

Der Oberbürgermeister

gez. Drescher

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.  
Oberhausen, 22.04.2002

L.S.gez.Terhart

Bereichsleiter Stadtplanung

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, bereinigt BGBl. 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I, S. 3762)

Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132)

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

§ 50 Bundesimmissionsschutzgesetz vom 14.05.1950 (BGBl. I, S. 880)

§ 86 Landesbauordnung (BauONW)

§ 42 Straßenverkehrsordnung (StVO)

Die Offenlegung dieses Bebauungsplanwurfes wurde gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 von Rat der Stadt am 03.06.2002 beschlossen.  
Oberhausen, 04.06.2002

Der Oberbürgermeister  
I.V.

L.S.gez.Klunk

Beigeordneter

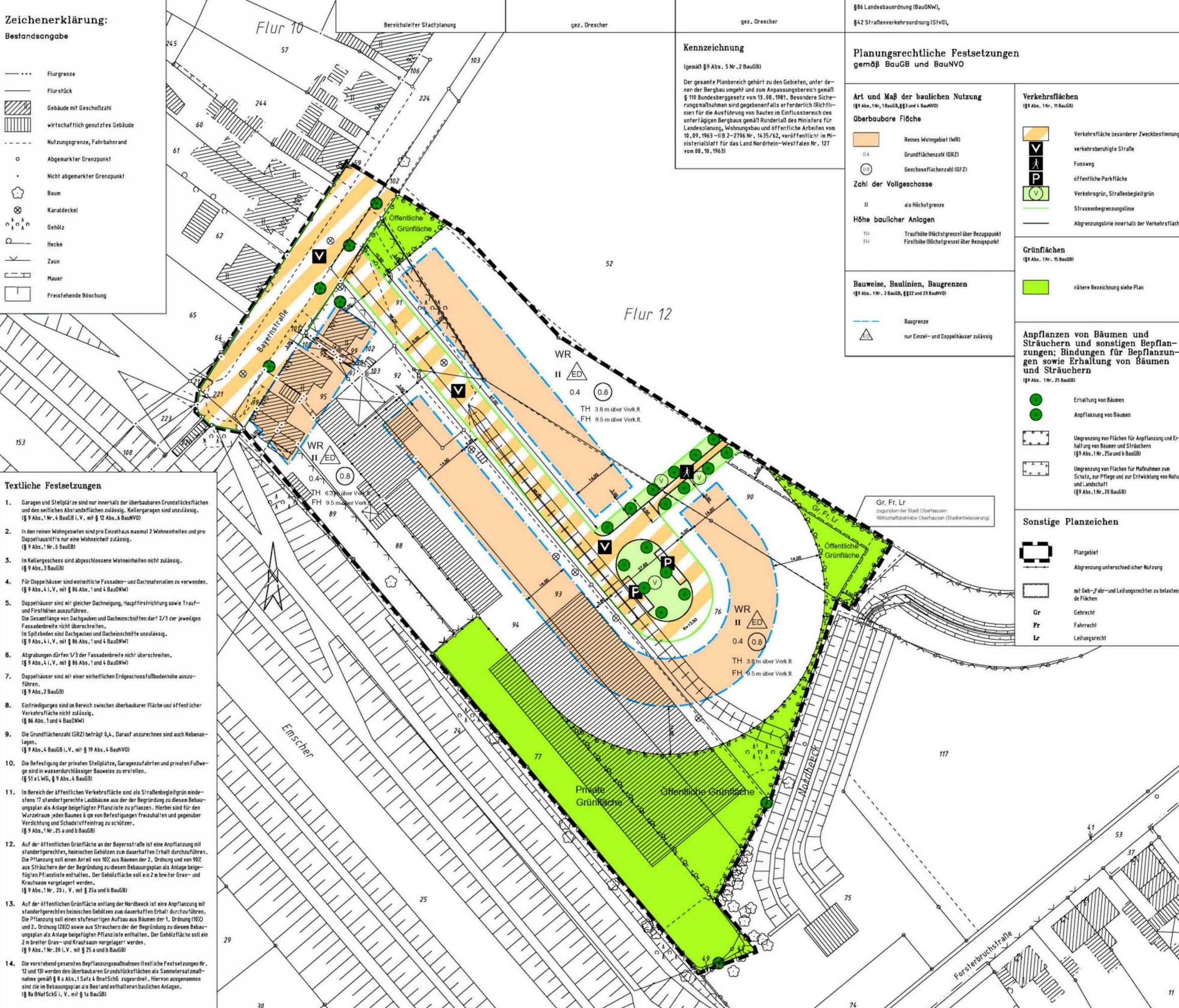
#### Zeichenerklärung:

##### Bestandsangabe

- Flurgrenze
- Flurstück
- Gebäude mit Geschößzahl
- wirtschaftlich genutztes Gebäude
- Nutzungsgrenze, Fahrbahnrand
- Abgemerkter Grenzpunkt
- Nicht abgemerkter Grenzpunkt
- Baum
- Kanaldeckel
- Gehölz
- Hecke
- Zeun
- Mauer
- Freistehende Böschung

#### Textliche Festsetzungen

- Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)
- In den reinen Wohngebieten sind pro Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten und pro Doppelhaus je eine Wohneinheit zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Im Kellergeschoss sind abgeschlossene Wohneinheiten nicht zulässig. (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- Für Doppelhäuser sind einheitliche Fassaden- und Dachmaterialien zu verwenden. (§ 9 Abs. 4 i. V. mit § 86 Abs. 1 und 4 BauONW)
- Doppelhäuser sind mit gleicher Dachneigung, Hauptfahrdichtung sowie Trauf- und Firsthöhen auszuführen. Die Gesamtlänge von Dachgauben und Dachanschnitten darf 2/3 der jeweiligen Fassadenbreite nicht überschreiten. Im Spitzboden sind Dachgauben und Dachanschnitte unzulässig. (§ 9 Abs. 4 i. V. mit § 86 Abs. 1 und 4 BauONW)
- Abgrabungen dürfen 1/3 der Fassadenbreite nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 4 i. V. mit § 86 Abs. 1 und 4 BauONW)
- Doppelhäuser sind mit einer einheitlichen Erdgeschossfußbodenhöhe auszuführen. (§ 9 Abs. 2 BauGB)
- Einfriedigungen sind im Bereich zwischen überbaubarer Fläche und öffentlicher Verkehrsfläche nicht zulässig. (§ 86 Abs. 1 und 4 BauONW)
- Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Darauf anzurechnen sind auch Nebenanlagen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO)
- Die Befestigung der privaten Stellplätze, Garagenzufahrten und privaten Fußwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. (§ 51 a LWG, § 9 Abs. 4 BauGB)
- Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind als Straßenbegleitgrün mindestens 70 cm dicker Laubbäume aus der der Begründung zu diesem Bebauungsplan als Anlage beigelegten Pflanzliste zu pflanzen. Hierbei sind für den Wurzelraum jeden Baumes 6 qm von Befestigungen freizuhalten und gegenüber Verdichtung und Schadstoffeintrag zu schützen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- Auf der öffentlichen Grünfläche an der Bayernstraße ist eine Anpflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zum dauerhaften Erhalt durchzuführen. Die Pflanzung soll einen Anteil von 10% aus Bäumen der 2. Ordnung und von 90% aus Sträuchern der der Begründung zu diesem Bebauungsplan als Anlage beigelegten Pflanzliste enthalten. Der Gehölzsaum soll ein 2 m breiter Gras- und Krautsaum vorgelagert werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i. V. mit § 25 a und b BauGB)
- Auf der öffentlichen Grünfläche entlang der Nordbeck ist eine Anpflanzung mit standortgerechten heimischen Gehölzen zum dauerhaften Erhalt durchzuführen. Die Pflanzung soll einen stufenartigen Aufbau aus Bäumen der 1. Ordnung (10%) und 2. Ordnung (90%) sowie aus Sträuchern der der Begründung zu diesem Bebauungsplan als Anlage beigelegten Pflanzliste enthalten. Der Gehölzsaum soll ein 2 m breiter Gras- und Krautsaum vorgelagert werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i. V. mit § 25 a und b BauGB)
- Die vorstehend genannten Bepflanzungsmaßnahmen (textliche Festsetzungen Nr. 12 und 13) werden den überbaubaren Grundstücksflächen als Sammelmaßnahme gemäß § 8 a Abs. 1 Satz 4 BauNVO zugeordnet. Hier von ausgenommen sind die im Bebauungsplan als Bestand enthaltenen baulichen Anlagen. (§ 8 a BauNVO i. V. mit § 10 BauGB)



#### Kennzeichnung

(gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1991. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind gegebenenfalls erforderlich (Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des unterirdischen Bergbaus gemäß Rundschreiben des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1963 – II B 2-2796 Nr. 1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 08.10.1963)

#### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

##### Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 2 und 4 BauNVO)

###### Überbaubare Fläche

- Reines Wohngebiet (WR)
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)

##### Zahl der Vollgeschosse

- II als Höchstgrenze

##### Höhe baulicher Anlagen

- TH Traufhöhe (Höchstgrenze) über Bezugspunkt
- FH Firsthöhe (Höchstgrenze) über Bezugspunkt

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

- Baugrenze
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- verkehrsberuhigte Straße
- Fussweg
- öffentliche Parkfläche
- Verkehrsgrün, Straßenbegleitgrün
- Straßenbegrenzungslinie
- 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)

- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen für Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

##### Sonstige Planzeichen

- Plangebiet
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Gr Gehrecht
- Fr Fahrrecht
- Lr Leitungsrecht