

# BEBAUUNGSPLAN NR. 454

Bremerhavener Straße

Änderung des Bebauungsplanes NR. 336 gemäß § 13 des Baugesetzbuches

STADTGEMEINDE OBERHAUSEN

Gemarkung Sterkrade

Maßstab 1 : 500

## Zeichenerklärung

Bestandsangaben:

- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Wohn- oder öffentliches Gebäude
- Geschosshöhe
- sonstiges Gebäude
- Hecke
- Zaun
- Mauer
- Böschung
- Bordstein, Fahrbahnbegrenzung
- Abgemerkter Grenzpunkt
- Nicht abgemerkter Grenzpunkt
- Kanaldeckel
- Baum (allgemein)



Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 336 gemäß § 13 des Baugesetzbuches i. d. F. vom 27.08.1997 wurde vom Rat der Stadt am 11.12.2000 beschlossen. Oberhausen, 21.11.2000	Angefertigt: Oberhausen, 27.10.2000
Der Oberbürgermeister i.V.	
L.S. gez. Klunk	L.S. gez. Klunk
Beigeordneter	Beigeordneter
	Bereichsleiter Stadtplanung
Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des gegenwärtigen, örtlichen Zustandes wird bescheinigt. Oberhausen, 27.10.2000	Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Oberhausen, 27.10.2000
L.S. gez. Müller	L.S. gez. Terhart
Bereichsleiter Vermessung und Kataster	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 11.12.2000 beschlossen. Oberhausen, 21.11.2000	Dieser Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 27.08.1997 in der Zeit vom 12.01.2001 bis 12.02.2001 öffentlich ausliegen. Oberhausen, 13.02.2001
Der Oberbürgermeister i.V.	Der Oberbürgermeister i.A.
L.S. gez. Klunk	L.S. gez. Terhart
Beigeordneter	Bereichsleiter Stadtplanung

## Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

<b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB) (§ 1 Abs. 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)	<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 72 und 73 BauNVO)	<b>Grünflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	<b>Sonstige Planzeichen</b>
WR - Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Private Grünfläche	St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	Baugrenze	Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)	<b>Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	<b>Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
0.4 Grundflächenzahl	Verkehrsfläche	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)	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugeländes. (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
0.8 Geschosshöhenzahl	öffentliche Parkfläche	Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	Abgrenzung unterschiedlicher sonstiger Nutzung
II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)	Verkehrsgrün	Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	Abgrenzung unterschiedlicher sonstiger Nutzung
TH 6,5 m über Verkehrstr. Traufhöhe (Höchstgrenze) über Verkehrsfläche	Straßenbegrenzungslinie	Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	Abgrenzung unterschiedlicher sonstiger Nutzung
FH 11,5 m über Verkehrstr. Firsthöhe (Höchstgrenze) über Verkehrsfläche	Straßenbegrenzungslinie	Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	Abgrenzung unterschiedlicher sonstiger Nutzung

## Textliche Festsetzungen

- Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandsflächen und in den dafür besonders festgesetzten Flächen, zulässig.  
(§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- Sämtliche Flach- oder Pultdächer von neu gebauten Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Ausnahmen zur Dachbegrünung können zugelassen werden, soweit die Dachfläche für Belichtungszwecke benötigt wird und wenn zum Ausgleich eine Wand- und/oder Mauerfläche im Verhältnis 1:3 begrünt wird. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- Sämtliche Rück- und Seitenwände von neu erstellten Garagen sind fachgerecht mit heimischen Rank- oder Schlingpflanzen zu begrünen. Rankelemente können verwendet werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- Die in Bebauungsplan Nr. 336 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (Planbereiche A-C) werden anteilsmäßig den Baugrundstücken im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 454 als Sammelausgleichsmaßnahme (§ 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG) mit zugeordnet.  
Ausgenommen hiervon sind die im Geltungsbereich als Bestand enthaltenen baulichen Anlagen.
- In den allgemeinen und reinen Wohngebieten sind pro neu gepflanztem Einzelhaus max. zwei Wohneinheiten, und pro Doppelhaus höchstens eine Wohneinheit, zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 27.08.1997 durch den Rat der Stadt am 16.12.2002 als Satzung beschlossen worden. Oberhausen, 02.01.2003	Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 16.12.2002 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 in Rathaus Oberhausen, Dezernat 5, Bereich Stadtplanung, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden. Oberhausen, 03.03.2003
Der Oberbürgermeister	Der Oberbürgermeister
gez. Drescher	gez. Drescher
<b>Rechtsgrundlagen</b> Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 214); 1998 I, S. 137); § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 - Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz - (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. 581), § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz vom 14.05.1990 (BGBl. I, S. 861).	<b>Kennzeichnungen:</b> (gemäß § 9 Abs. 5 BauGB) Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten unter denen der Bergbau ungetriggert 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 Verordnung des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1963 - I B 2-2796 Nr. 1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 08.10.1963).