



Textliche Festsetzungen

A Gestaltung

1. Einzelgebäude und Hausgruppen
Für Einzelgebäude und Hausgruppen sind einheitliche Fassaden und Dachmaterialien zu verwenden, soweit sie zusammenhängende Baukörper bilden.

2. Dachformen
Für die Hauptbaukörper mit geneigten Dächern sind Dachneigungen bis max. 45 Grad zulässig. Bauteil zusammenhängende Gebäudeeinheiten sind nur mit der gleichen Dachneigung, Hauptfirststrichung, Trauf- und Firsthöhe auszuführen.

Dachgärten dürfen bei einer maximalen Breite von 3 m je Einzelgaube eine Gesamtbreite von 50% der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauNVO)

B Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1. Flächen, nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, die befestigt werden sollen, sind in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen.

2. An westlichen Rand der Zufahrt ist eine aus standortgerechten und einheimischen Gehölzen, insgesamt 70 m lange, dreireihige Baumhecke, gemäß Artenliste im Anhang zur Begründung, gruppenweise zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a und b BauGB)

3. Das Flachdach ist fachgerecht extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

4. Der Sichtschutzwall ist fachgerecht, bei einem Pflanzraster 1 x 1 m, mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern, gemäß Artenliste im Anhang zur Begründung, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a und b BauGB)

5. Die vorhandene Baumhecke ist im festgesetzten Abschnitt, durch die Pflanzung von mindestens 20 Stieleichen, zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a und b BauGB)

6. Die vorhandene Ackerfläche ist in extensives Grünland umzuwandeln. Bei Weidennutzung ist der Viehbesatz auf zwei Rauhfußlerfresser / Großvieheinheiten pro ha beschränkt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 a und Nr. 20 BauGB)

7. Auf der vorhandenen Weide ist ein Feldgehölz, von 250 qm aus standortgerechten und einheimischen Arten, gemäß Artenliste im Anhang zur Begründung, anzulegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a und b BauGB)

8. Auf der vorhandenen Weide ist der Viehbesatz auf zwei Rauhfußlerfresser / Großvieheinheiten pro ha beschränkt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 a und Nr. 20 BauGB)

9. Auf einer Länge von 90 m und 8 m Breite ist auf der im Plan gekennzeichneten Fläche eine fünfreihige Baumhecke, aus standortgerechten und einheimischen Arten, gemäß Artenliste im Anhang zur Begründung, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a und b BauGB)

10. Sämtliche Kompensationsmaßnahmen werden gem. § 8 a BImSchG i. V. mit § 1 a BauGB anteilig den überbaubaren Grundstücksflächen als Sanierungskompensationsmaßnahmen zugeordnet.

11. Geh- und Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke im "sonstigen Sondergebiet" und des Eigentümers des Flurstückes Nr. 59 in der Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 16.

12. Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers des Flurstückes Nr. 59 in der Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 16.

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO		Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuches - BauGB - § 10a Nr. 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO-)	SO - Sondergebiet Anlagen für internationale Rehabilitationsstätten -Friedensdenkmal- (§ 11 BauNVO)	überbaubare Grundstücksfläche	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13a und 14 BauNVO)	0,5 Geschossflächenzahl (Höchstmaß) 0,4 Grundflächenzahl II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)	TH 6,00 m über Verkehrsfläche Traufhöhe (Höchstgrenze) über Gelände	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	FD Saftdach SD Flachdach	FH 11,00 m über Verkehrsfläche Firsthöhe (Höchstgrenze) über Gelände	Umgrenzung von Flächen mit Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Gewässern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)	FD Saftdach SD Flachdach	Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	private Grünfläche		Sonstige Planzeichen Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Gr - Gehrecht Fr - Fahrrecht Lr - Leitungsrecht Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Males der baulichen Nutzung innerhalb eines Sondergebietes. (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO) Abgrenzung unterschiedlicher sonstiger Nutzung Bemaßungs-Mittellinie Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Umweltverschmutzungsgesetzes. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
			Nachrichtliche Übernahme: Landschaftsschutzgebiet Verbandsgrünfläche Nr. 15

Zeichenerklärung

Bestandsangaben:

- Fluggrenze
- Flurstücksgrenze
- Wohn- oder öffentliches Gebäude
- Geschosshöhe
- Sonstiges Gebäude
- Aufnahmepunkt mit Nummer
- Abgemerkter Grenzpunkt
- Nicht abgemerkter Grenzpunkt
- Kanaldeckel
- Baum (allgemein)
- Böschung
- Bordstein, Fahrbahnbegrenzung, Nutzungsgrenze
- Hecke
- Zaun
- Mauer

BEBAUUNGSPLAN NR. 462

Hünenbergstraße / Pfeilstraße

STADTGEMEINDE OBERHAUSEN
Gemarkung Sterkrade / Nord

Maßstab 1 : 500

Am 19.02.2001 hat der Rat der Stadt, gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches, beschlossen diesen Bebauungsplan aufzustellen. Oberhausen, 25.09.2001 Der Oberbürgermeister I.V. L.S. gez. Klunk Beigeordneter	Angefertigt: Oberhausen, 25.09.2001 L.S. gez. Klunk L.S. gez. Terhart Beigeordneter Bereichsleiter Stadtplanung	Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des gegenwärtigen, örtlichen Zustandes wird bescheinigt. Oberhausen, 25.09.2001 L.S. gez. Müller Bereichsleiter Vermessung und Kataster	Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Oberhausen, 25.09.2001 L.S. gez. Terhart Bereichsleiter Stadtplanung	Die Offenlegung dieses Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 27.08.1997 von Rat der Stadt am 10.11.2001 beschlossen. Oberhausen, 11.12.2001 Der Oberbürgermeister I.V. L.S. gez. Klunk Beigeordneter
Dieser Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 27.08.1997 in der Zeit vom 11.01.2002 bis 11.02.2002 öffentlich ausliegen. Oberhausen, 12.02.2002 Der Oberbürgermeister I.A. L.S. gez. Terhart Bereichsleiter Stadtplanung	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 27.08.1997 durch den Rat der Stadt am 25.04.2002 als Satzung beschlossen worden, einschließlich der in violett eingetragenen Änderungen, die aufgrund von Auslegungen während der Offenlegung erfolgt sind. Oberhausen, 10.05.2002 Der Oberbürgermeister gez. Drescher	Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 29.04.2002 ist am 16.09.2002 gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 27.08.1997 mit dem Hinweis, dass der vorstehende Bebauungsplan ab dem 16.09.2002 in Rathaus Oberhausen, Dezernat 5, Bereich Stadtplanung, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekanntgemacht worden. Oberhausen, 16.09.2002 Der Oberbürgermeister gez. Drescher	Rechtsgrundlagen Baugesetzbuch (BauGB) und in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 216); 1998, S. 197; § 8a Bundesnaturschutzgesetz i. d. F. vom 12.03.1997 (BGBl. I, S. 309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 - Investitionsförderungs- 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 Planzielenverordnung vom 18.12.1994 (BGBl. I, S. 58), § 58 Bundesemissions-schutzgesetz vom 14.05.1990 (BGBl. I, S. 880), § 86 der Landesbauordnung -BauNW vom 01.03.2000 (GV NW 2000 S. 256).	Kennzeichnungen: (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB) Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten und der Bereich ungenutzte und zum Anpassungsrecht gemäß § 116 Bundesberggesetz ist erforderlich (Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des unterliegenden Bergbaus gemäß Kundenerlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1963 - 18.7-2796 Nr. 1435/62, veröffentlicht in Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 08.10.1963)