

# **Bebauungsplan Nr. 144**

## **- Altzentrum Reinersbach -**

### **Textliche Festsetzungen**

1. Garagen müssen in Massivbauweise errichtet werden und einen Stauraum von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, soweit nicht andere Vorschriften dem entgegenstehen.

1.2 Kellergaragen sind unzulässig.

1.3 Die Errichtung von Stellplätzen im SO-Gebiet ist nur auf der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig.

1.4 Die Überdachung von Stellplätzen ist unzulässig.

2.1 Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig. Die Abgrenzung erfolgt durch Rasenkantensteine.

2.2 Die unbebauten Flächen der Wohnbaugrundstücke zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Gebäuden sind vorgartenmäßig als Rasenflächen mit lockeren Stauden- und Buschgruppen zu gestalten. Eine Befestigung durch Platten, Makadambeläge etc. ist unzulässig.

3.1 Die unbebauten Flächen des geplanten SO-Gebietes sind von den jeweiligen Eigentümern bzw. Nutznießern landschaftsgärtnerisch als Rasenflächen mit lockeren Baum-, Stauden- und Buschgruppen parkähnlich zu gestalten und zu unterhalten.

3.2 Diese Flächen sind von dem jeweiligen Grundstückseigentümer bzw. Nutznießer mit dichten Baum- und Strauchgruppen industriefester Hölzer zu bepflanzen und zu unterhalten.

4. Diese Bäume sind zu erhalten. Bei Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bäume und deren Wurzelbereich fachgerecht zu schützen. Erforderliche Eingriffe sind nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Gemeinde zulässig.

- 2 -

5. Entlang der hinteren Grundstücksgrenzen Postweg 40 - 60 sind Einfriedigungsmauern von max. 1,80 m Höhe zulässig.

6. Diese Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Unterhaltungspflichtigen des Reinersbaches bzw. des Weges "Bachsteg" zu belasten.

7.1 Für das SO-Gebiet ist eine notwendige Transformatorenstation zulässig. Im Einvernehmen mit der Energieversorgung Oberhausen AG ist der Platz für die Errichtung einer Transformatorenstation im Kellergeschoß ein an zwei Außenwänden liegender gut be- und entlüftbarer Raum mit den Abmessungen 3,0 x 6,0 x 2,30 m vorzusehen.

7.2 Für die WR-Gebiete wird für je 120 Wohnungen eine Transformatorenstation benötigt. Im Einvernehmen mit der Energieversorgung Oberhausen AG ist der Platz für die Errichtung einer Transformatorenstation in Form einer Garage mit den Abmessungen 3,0 x 6,0 m WRo Z : II-Gebiet vorzusehen.

8. Die Andienung des Altenzentrums hat in Tieflage (Höhe Kellergeschoß) zu erfolgen.