

Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Oberhausen

Tag der Veröffentlichung: 4. September 1981

I. S a t z u n g

über die Gestaltung des Gebiets des Bebauungsplans Nr. 137
- Zechengelände Alstaden - Alstaden Süd -
vom 28. August 1981

Der Rat der Stadt Oberhausen hat aufgrund der §§ 4 und 29
der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
(GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 1979
(GVNW 1979, S. 593) und des § 103 der Bauordnung für das
Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 (GVNW 1970, S. 96;
SGVNW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 1979
(GVNW 1979, S. 122) in seiner Sitzung am 18. Mai 1981
folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Allgemeine Ziele und Zwecke der Satzung

Auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Alstaden soll durch
Neubebauung ein Wohngebiet mit einem hohen Wohnwert ent-
stehen, das auch von seinem äußeren Erscheinungsbild den
besonderen Lage im Bereich des künftigen Erholungsgebietes
Ruhraue angemessen ist.

Um dieses Ziel zu erreichen, müssen besondere Anforderungen an die Gestaltung des Baugebietes sowie der einzelnen Bauten gestellt werden.

Bereits durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden gestalterische Elemente berücksichtigt, die sich an der gewachsenen Struktur des Stadtteils Alstaden orientieren. Diese reichen jedoch allein nicht aus, um die angestrebten Gestaltungsziele verwirklichen zu können.

Durch die nachfolgenden Gestaltungsvorschriften wird ein abwechslungsreiches Stadtbild angestrebt mit einprägsamen Bauformen, die jedoch insgesamt ein einheitliches Erscheinungsbild ergeben sollen. Es soll ein Wohngebiet entstehen mit einem unverwechselbaren Charakter, das sich aber in seiner gesamten Erscheinungsform in die vorhandene Baustruktur einfügt.

§ 2

Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 137

- Zechengelände Alstaden - Alstaden Süd -

Der Geltungsbereich dieser Satzung wird wie folgt umgrenzt:

Eisenbahnlinie Ruhrort - Mülheim/Ruhr
Eisenbahnlinie Oberhausen Hbf nach Duisburg,
Ruhr, Straße "Am Ruhrufer", westliche Seite des
Flurstücks Gemarkung Alstaden, Flur 17, Nr. 31

- 3 -

§ 3

Sockel-, Trauf- und Firsthöhen

Die Höhe Oberkante Fußboden Erdgeschoß der Gebäude wird auf max. 0,5 m über Oberkante erschließender Verkehrsfläch (Gehweg) festgesetzt.

Abweichungen hiervon bis zu 1,00 m Höhe Oberkante Fußboden Erdgeschoß sind mit Zustimmung der Gemeinde bei Einbau von Hausgaragen oder versetzten Wohnebenen zulässig.

Bei Aneinanderreihen mehrerer Gebäudeeinheiten sind gleiche First- und Traufhöhen einzuhalten. Dieses gilt nicht für untergeordnete Dachteile.

Abweichungen zu § 3 Abs. 3 Satz 1 sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig.

§ 4

Materialien und Farben

Allgemeines

Die natürlichen Materialfarben der Baustoffe sollen primär zur Geltung kommen. Für Holzanstriche der Außenhaut - mit Ausnahme von Tür- und Fensterelementen - dürfen keine deckenden Anstriche verwendet werden.

Als Verblendmauerwerk für die Außenwände sind nur rote Ziegel zulässig. Für untergeordnete Fassadenteile, die als gliedernde Elemente dienen, können folgende Materialien verwendet werden:

Holz natur, Schiefer oder Asbestzementplatten anthrazit, Sichtbetonelemente (kein Waschbeton) natur oder betonfarbig gestrichen.

Fenster sind in Holz herzustellen.

Ausnahmsweise können mit Zustimmung der Gemeinde Kunststofffenster oder Aluminiumfenster verwendet werden. Bei Aluminiumfenstern sind nur Eloxierungen in Brauntönen zulässig.

Dacheindeckungen sind in dunkelbraunen oder anthrazitfarbenen Ziegeln herzustellen.

Ausnahmsweise können mit Zustimmung der Gemeinde Betonpfannen, Asbestzement oder Schiefer verwendet werden.

Nicht zulässige Materialien sind:

hochglänzende Baustoffe (z. B. emaillierte Fassadenelemente),
kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel,
Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen,
farbige Glasbausteine,
Waschbetonelemente, -platten.

§ 5

Gliederung der Baukörper und Fassaden

Die Baukörper und Hausfassaden sind in Abstimmung mit der Gemeinde zu gliedern.

Folgende Gliederungen sind zulässig:

- 5 -

Staffelung der Baukörper durch Absetzen von der Baugrenze und vertikale Gliederung durch Vor- und Rücksprünge
horizontale Gliederung durch durchlaufende Balkone, Brüstungen und Arkaden,
Gliederung durch hervor- und zurücktretende Bauteile wie Balkone, Loggien, Erker etc.
Gliederung durch unterschiedliche Fassadenmaterialien

§ 6

Einfriedigungen

Die Grundstücke sind an den seitlichen und rückwärtigen Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin mit Hecken einzufriedigen. Die Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

An den vorderen Grenzen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Abgrenzungen von Rasenkantensteinen, Mauern, Holzzäunen und Hecken bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Bei Gartenhofhäusern sind ausnahmsweise höhere Mauern bis 2,00 m zulässig, wenn sie zur öffentlichen Verkehrsfläche hin abgepflanzt werden.

Ausnahmsweise sind auch Einfriedigungen aus folgenden Materialien zulässig, wenn sie um mindestens 50 cm von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt angebracht und straßenseitig mit einer Schutzpflanzung versehen werden:

Mauern aus dem gleichen Grundmaterial (Ziegel) wie die aufstehenden Bauten, Holzzäune bis zu einer Höhe von 50 cm sowie Maschendraht- oder Knüpfgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m.

§ 7

Außenanlagen

Freiflächen

- a) Die privaten Freiflächen sind eingangsseitig als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten
- b) offene Einstellplätze und Garagenzufahrten sind mit Rasengittersteinen auszuführen. Ausnahmsweise können in Abstimmung mit der Gemeinde andere Werkstoffe verwendet werden.

Anlagen zur Müllbeseitigung

Anlagen zur Müllbeseitigung (Boxen für die Aufnahme von Mülltonnen bzw. -containern) sind so herzustellen, daß sie mit den Gebäuden oder Einfriedigungen eine Einheit bilden. Daneben ist die Erstellung dieser Anlagen in direkter Zuordnung zu Garagen zulässig.

Freistehende Müllboxen sind unzulässig.

Müllboxen sind aus dem Grundmaterial der Baukörper (Ziegel herzustellen oder aus Materialien, die für die Einfriedigung verwendet werden.

§ 8

Abgrabungen

Abgrabungen vor Kellergeschossen sind nicht zulässig. Ausnahme: bei Gebäuden mit versetzten Wohnebenen bis 1,25 m unter Oberkante erschlossener Verkehrsfläche (Gehweg) oder vor Hausgaragen.

- 7 -

§ 9

Besondere Vorschriften für die bestehenden
Wohn- und Nebengebäude

1. Örtlicher Geltungsbereich

Blockstraße 40, 42, 44, 46 und 48
Behrensstraße 93, 95, 99, 103 und 105
Schifferstraße 2, 3, 4, 5 und 6
Am Ruhrufer 21, 23, 25, 27, 28, 30 und 32

2. Sachlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften des § 9 sind anzuwenden bei allen Veränderungen, Umbauten und Erweiterungen bestehender baulicher Anlagen, Straßen- und Platzanlagen, Gärten und Freiflächen

3. Baukörper

Veränderungen an der äußeren Erscheinung der baulichen Anlagen dürfen nur unter Wahrung der erhaltenswerten Eigenart dieser Gebäude und des besonderen Umfeldes, den sie hervorrufen, vorgenommen werden.

An- und Erweiterungsbauten müssen in Material, Form, Maßstab und Verhältnis der Baumassen zueinander so gestaltet werden, daß sie sich dem schützenswerten Gebäude anpassen. Neugeschaffene oder durch Umbau veränderte Außenwandflächen sind stets in der von den bestehenden historischen Bauten vorgeschriebenen Art zu verputzen.

- 8 -

Fenster- und Türöffnungen dürfen in ihren Abmessungen nicht verändert werden.

Die Verwendung von Glasbausteinen in den Fassaden ist unzulässig.

Fenster, Blendläden und Türen, die erneuert werden müssen, sind in Material und Gestaltung in der ursprünglichen Ausführung herzustellen.

Die flächenhafte Veränderung der Außenwände durch Verklinkerung und Kunststoffe sowie jegliche Art von vorgehängten Fassaden sind unzulässig.

Doppelhäuser sind einheitlich zu streichen.

4. Dachlandschaft

Zur nachträglichen Verbesserung der Belichtung des Dachraumes sind nur Einzelgauben zu verwenden, die in Abmessungen und Verteilung auf der Dachfläche einen sinnvollen Bezug zu den Fenstern und Türen in der Fassade bilden.

Neue Gauben sind in Material und Maßstäblichkeit herzustellen, wie sie in den einzelnen Gebäuden bereits vorhanden sind.

Dachausschnitte und Dachflächenfenster sind nicht zulässig. Als Material für Dachdeckungen dürfen nur anthrazitfarbene Dachziegel verwendet werden.

5. Einfriedigungen

Als Abgrenzung von Grundstücken untereinander und zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Hecken, mit Sträuchern umgebene grün gehaltene Maschendrahtzäune oder senkrecht Holzlattenzäune zu verwenden.

Mauern und Holzflechtzäune sind als Grundstückseinfriedigungen unzulässig.

6. Freiflächen

Freiflächen dürfen nicht als Lagerplätze und Arbeitsflächen benutzt werden und sind wie unbebaute Flächen gärtnerisch zu unterhalten.

7. Genehmigung

Vor Erteilung oder Versagung der Baugenehmigung für die in Abs. 1 genannten Gebäude ist als zuständiger Sachverständiger die Dienststelle des Landeskonservators zu hören.

Hinweis:

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei Dachneigung über 30 ° zulässig. Dachaufbauten dürfen eine Breite von 2 m, Dacheinschnitte eine Breite von 4 m nicht überschreiten.

II. Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende, vom Regierungspräsidenten Düsseldorf mit Verfügung vom 6. August 1981 Az.: 35.1-6.3/09-Stadt Oberhausen/81 gemäß § 103 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 1979 genehmigte Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

III. Hinweise

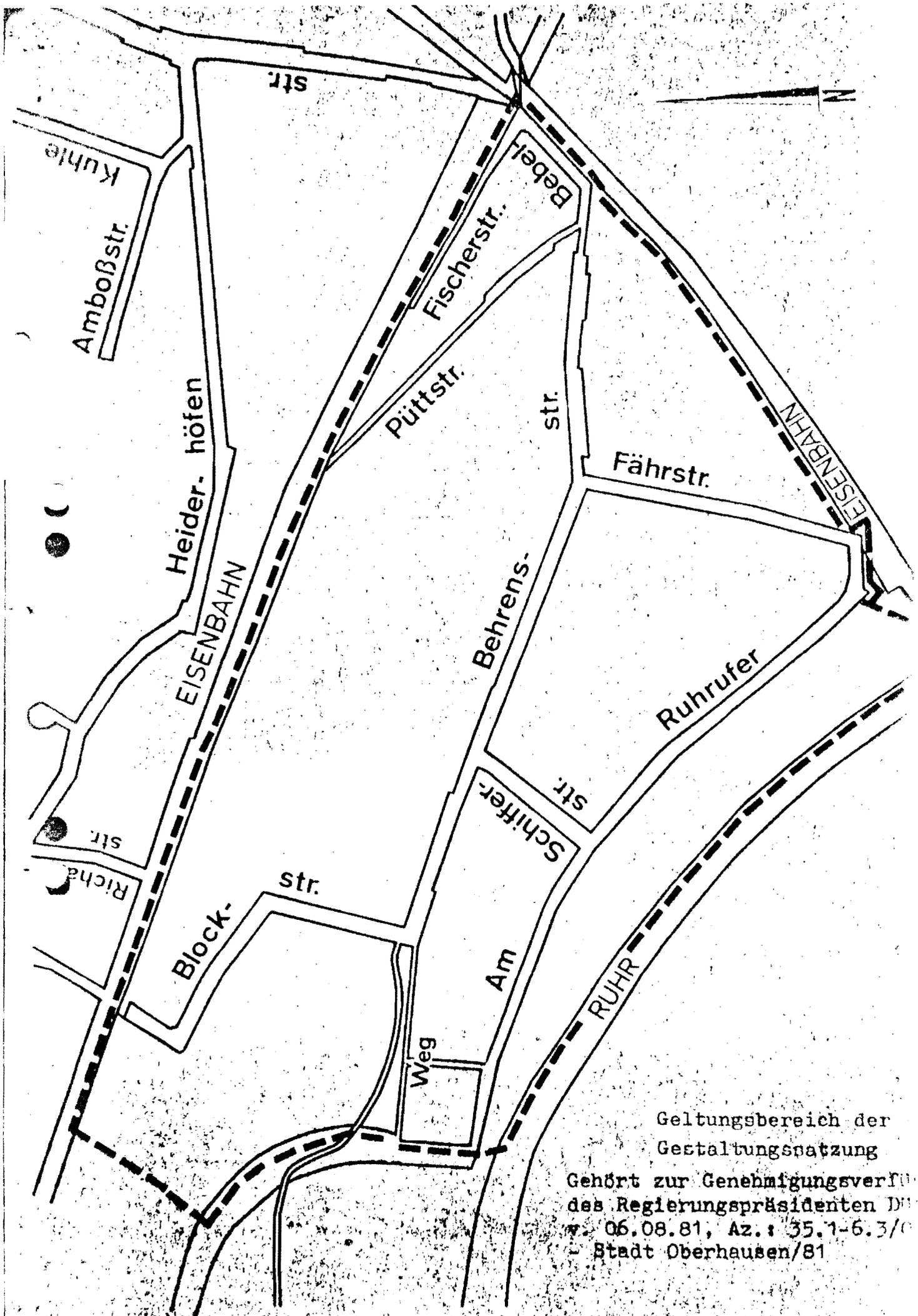
Gemäß § 4 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen wird auf folgendes hingewiesen:

Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes kann gegen Satzungen und sonstige ortsrechtliche Bestimmungen nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) die Satzung oder die sonstige ortsrechtliche Bestimmung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) der Gemeinde-(Stadt-, Oberstadt-)-direktor hat den Ratsbeschluß vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Oberhausen, den 28. August 1981
Oberbürgermeister





Geltungsbereich der
 Gestaltungsatzung
 Gehört zur Genehmigungsverfü
 des Regierungspräsidenten D
 v. 06.08.81, Az.: 35.1-6.3/0
 Stadt Oberhausen/81