BEBAUUNGSPLAN NR. 424

Rüsterweg / Walsumermarkstraße

STADTGEMEINDE OBERHAUSEN

Gemarkung Sterkrade Nord

Maßstab 1 : 500

1. AUSFERTIGUNG

Am 17.11.1997 hat der Rat der Stadt gemäß §2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Oberhausen, 11.08.2005

Der Oberbürgermeister
i.V.

Beigeordneter

Angefertigt:
Oberhausen, 11.08.2005

Beigeordneter — Bereichsleiter Stadtplanung

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des gegenwärtigen, örtlichen Zustandes wird bescheinigt.
Oberhausen, 11.08.2005

Bereichsleiter Vermessung und Kataster

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Oberhausen, 11.08.2005

Bereichsleiter Stadtplanung

Die Offenlegung dieses Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 vom Rat der Stadt am 12.09.2005 beschlossen.
Oberhausen, 14.09.2005

Der Oberbürgermeister
i.V.

Beigeordneter

Dieser Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 in der Zeit vom 17.10.2005 bis 17.11.2005 öffentlich ausgelegen.
Oberhausen, 21.11.2005

Der Oberbürgermeister
i.A.

Bereichsleiter Stadtplanung

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 durch den Rat der Stadt am 20.02.2006 als Satzung beschlossen worden.
Oberhausen, 24.02.2006

Der Oberbürgermeister

Wehling

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 20.02.2006 ist am 17.07.2006 gemäß §10 (3) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 mit dem Hinweis, dass der vorstehende Bebauungsplan ab dem 17.07.2006 im Rathaus Oberhausen, Dezernat 5, Bereich Stadtplanung, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekanntgemacht worden.
Oberhausen, 17.07.2006

Der Oberbürgermeister

Wehling

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl.I,S.2141, 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),

§86 Landesbauordnung (BauONW),

Planungsrechtliche Festsetzungen
gemäß BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 und 6 des Baugesetzbuches –BauGB– §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung –BauNVO–)

Überbaubare Flächen

WR — Reines Wohngebiet (WR)

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 und Abs.2 BauGB, §16 BauNVO)

0.4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0.8) — 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

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

H — nur Hausgruppen zulässig

Hauptfirst-, Gebäuderichtung

Grünflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche naturnahe Entwicklung

(A) — Spielpunkt innerhalb der Öffentlichen Grünfläche

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

Verkehrsfläche

(V) — Verkehrsgrün, Straßenbegleitgrün

(P) — öffentliche Parkfläche

Strassenbegrenzungslinie

Abgrenzungslinie innerhalb der Verkehrsfläche

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bindungen für Bepflanzungen sowie Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.
(§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen für Anpflanzung und Erhaltung (§9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Bindung und Erhaltung (§9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes. (z.B.§1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO)

mit Geh-,Fahr-und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Gr — Gehrecht

Fr — Fahrrecht

Lr — Leitungsrecht

Ga — Fläche für Garagen

Zeichenerklärung:
Bestandsangabe

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Wohn- oder öffentliches Gebäude

wirtschaftlich genutztes Gebäude

Geschosszahl

Nutzungsgrenze, Fahrbahnrand

Abgemarkter Grenzpunkt

Nicht abgemarkter Grenzpunkt

öffentliche Parkfläche (vorhanden)

Baum (allgemein)

Kanaldeckel

Zaun

Hecke

Mauer

Freistehende Böschung

Gehölz

Kennzeichnungen

1. (gemäß §9 Abs. 5 BauGB)

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten unter denen der Bergbau umgeht und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1981. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind gegebenenfalls erforderlich (Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des unterlägigen Bergbaus gemäß Runderlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1963 –IB 2–2796 Nr. 1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 08.10.1963)

2. gemäß (§9 Abs.5 Nr.1 BauGB)

Umgrenzung von Fläachen die Aufgrund der feuchten Bodenverhältnisse in den Baugebieten bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen bzw. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erfordern.
Auf ein Kellergeschoss ist zu verzichten oder für den Kellerausbau ist eine wasserdichte Wanne vorzusehen.

3. gemäß §9 Abs.5 Nr.1 BauGB i.V.m.§51a LWG

Das Geländeniveau des Reinen Wohngebietes sowie die Fläche der Erschließungsanlagen sind um 0,6 m mit gut durchlässigem Boden, der den Vorsorgeanforderungen der BBodSchV entspricht, zu übererden, um trockene Gartenflächen herstellen zu können.

Hinweis

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelderner Straße 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/776290, Fax 02801/7762933, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

Textliche Festsetzungen

A. Bauliche Nutzung

1. In dem reinen Wohngebiete sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, nicht zulässig.
(§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO)

2. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Darauf anzurechnen sind auch Nebenanlagen.
(§ 19 Abs.4 BauNVO)

3. Der nicht überbaubare Flächenanteil von 60 % der jeweiligen Grundstücksfläche ist zu 90 % unversiegelt und gärtnerisch zu gestalten.
(§9 Abs.4 BauGB i.V.mit §9 Abs.1 BauONW)

B. Stellplätze

4. Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.1 BauNVO sowie Stellplätze, Carports und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Stellplätzen, Carports und Garagen muss mindestens 5m betragen.
(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB in Verbindung mit §12 Abs.6 BauNVO)

C. Wohneinheitenbegrenzung

5. Im Plangebiet sind pro Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten, pro Doppelhaushälfte und pro Reihenhaus maximal eine Wohneinheit zulässig.
(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

D. Verkehrsgrün

6. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind 18 heimische und standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen.
(§9 Abs.1 Nr.25 a und b BauGB)

7. Die Verkehrsgrünflächen und Baumscheiben sind mit bodendeckenden Gehölzen, Stauden oder Gräsern zu bepflanzen.
(§9 Abs. 1 Nr.25 a und b BauGB)

E. Gestaltung

(§9 Abs.4 BauGB i.V. mit §86 Abs.1 Nr.1 und 4 BauONW)

8. Fassaden und Dachmaterialien

Für Doppel- und Reihenhäuser sind einheitliche Fassaden- und Dachmaterialien zu verwenden.

9. Dachformen

Für die Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer zulässig. Die Baukörper sind traufständig auszuführen, baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung sowie Trauf- und Firsthöhe auszuführen. Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.

Die Gesamtlänge von Dachgauben bzw. Dacheinschnitten darf 2/3 der jeweiligen Fassadenbreite nicht überschreiten; im Spitzboden sind Dachgauben und Dacheinschnitte unzulässig.

10. Einfriedungen

Einfriedungen von Grundstücken sind nur als lebende freiwachsende oder geschnittene Hecken aus heimischen Arten zulässig. Begleitend zu Heckenpflanzungen sind Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Bauliche Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes (z. B. Mauern und Flechtzäune) sind nur in Terrassenbereichen, die unmittelbar an das Gebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von max. 3,50 m und mit einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

11. Abgrabungen

Abgrabungen sind unzulässig.

F. Belange von Natur und Landschaft

12. Dachflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind gemäß 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB zu mindestens 80 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Anlage von Dachterrassen ist zulässig, sofern bauordungsrechtlich Vorschriften dem nicht entgegenstehen.
(§ 9 Abs.1 Nr.25 a und b BauGB)

13. Auf dem versiegelten Trassenabschnitt der Walsumermarkstraße wird bis auf einen Streifen von 3m Breite eine Entsiegelung der Restfläche durchgeführt. Die entsiegelte Fläche wird, wie in Festsetzung Nr. 16 beschrieben, bepflanzt.
(§9 Abs.1 Nr.15, 20 und 25 a und b BauG)

14. Die auf der Öffentlichen Grünfläche vorhandenen Bäume werden, mit Ausnahme der Pappeln und einiger bruchgefährdeter Weiden erhalten. Ausserhalb der Gehölzfläche ist die öffentliche Grünfläche als Mähwiese anzulegen.
(§9 Abs.1 Nr.15 und 25 a und b BauGB)

15. Auf mindestestens 600 qm der Öffentlichen Grünfläche wird eine Gehölzkulisse mit Bäumen und Sträuchern in überwiegend heimischer und standortgerechter Sortierung und im Pflanzverband 1,0 m x 1,0 m gepflanzt. Die Restfläche ist als Saum aus Gräsern, Kräutern oder Bodendeckern anzulegen und extensiv zu pflegen. Auf dem mit Gehölzen bewachsenen südlichen Teilabschnitt wird abschnittsweise alle 5 Jahre eine Durchforstung durchgeführt, um die Brombeerausbreitung zugunsten einer artenreichen Strauchpflanzung zu ersetzen.
(§9 (1) Nr. 15, 20 und 25 a und b BauGB)

16. Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche, nördlich der Baumhecke, wird eine zum Fußweg abgestufte Strauchpflanzung überwiegend heimischer und standortgerechter Sortierung auf dem zu entsiegelnden Teilabschnitt der Walsumermarkstraße angelegt, die zum Fußweg hin saumartig mit Stauden ausgebildet wird.
(§9 (1) Nr. 15, 20 und 25 a und b BauGB)

17. Auf dem ca. 20 mal 12 m großen in das Baugebiet hineinragenden Teilabschnitt der öffentlichen Grünfläche werden zwei Eschen (Fraxinus excelsior) mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm gepflanzt.
(§9 Abs. 1 Nr.25 a und b BauGB)

18. Auf der Wiesenfläche innerhalb der Öffentlichen Grünfläche werden 5 Laubbaumhochstämme heimischer und standortgerechter Art mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm in Solitärstellung gepflanzt.
(§9 Abs.1 Nr.25 a und b BauGB)

19. Die in dem Umweltbericht im Kapitel 3.4 aufgeführte Maßnahme und die in den textlichen Festsetzungen 13 bis 18 benannten Maßnahmen werden sämtlichen Baugrundstücken gemäß §9 Abs.1a Satz 2 BauGB zugeordnet.

20. Verteilungsmaßstab ist gemäß §135 b BauGB die überbaubare Grundstücksfläche.

21. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens bis zum Ende der zweiten Pflanzperiode nach Sicherung der Erschließung ausgeführt werden.

G. Sonstige Festsetzungen

22. Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.
(§9 Abs.1 Nr.13 BauGB)