

Am 15.05.06 hat der Rat der Stadt gemäß § 2(1) des Baugesetzbuches beschlossen diesen Bebauungsplan aufzustellen. Oberhausen, 15.05.2012

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des gegenwärtigen örtlichen Zustandes wird bescheinigt. Oberhausen, 15.10.2012

Die Offenlegung dieses Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 3(2) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt am 19.11.12 beschlossen. Oberhausen, 20.11.12

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10(1) des Baugesetzbuches durch den Rat der Stadt am 15.07.13 als Satzung beschlossen worden. Oberhausen, 15.07.2013

Der Oberbürgermeister
I.V.
Beigeordneter

Stellv. Bereichleiter Vermessung und Kataster

Beigeordneter

Der Oberbürgermeister
I.V.
Beigeordneter

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Oberhausen, 15.10.2012

Bereichsleiter Stadtplanung

Beigeordneter

Der Oberbürgermeister
I.V.
Beigeordneter

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 17.12.2008 (BGBl. I S.2586)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) in der zurzeit geltenden Fassung
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990) (BGBl. I S.58) in der zurzeit geltenden Fassung
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW, 1994 S.686) in der zurzeit geltenden Fassung
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW, 2000 S.256) in der zurzeit geltenden Fassung

Bereichsleiter Stadtplanung

Bereichsleiter Stadtplanung

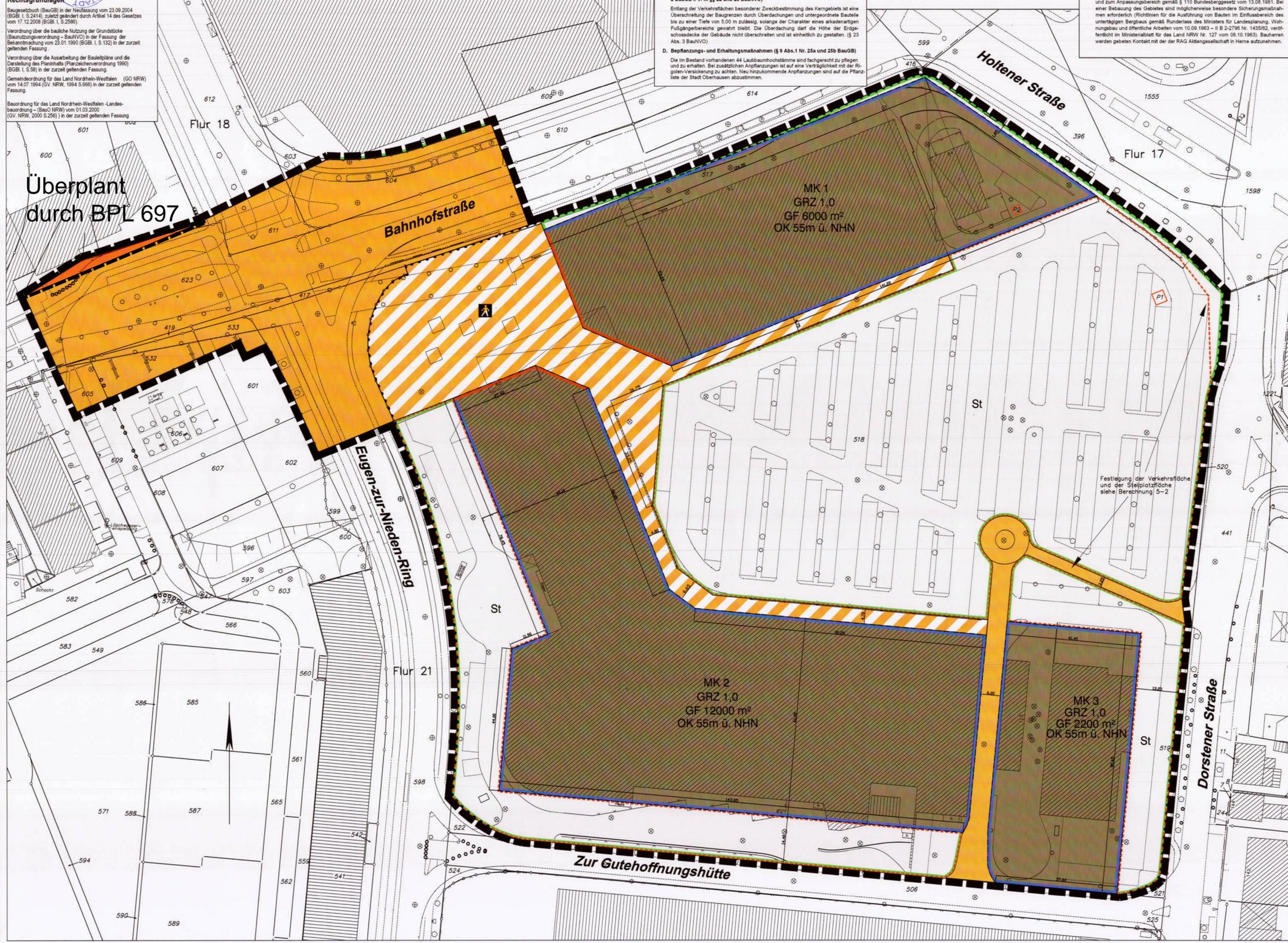
Beigeordneter

Textliche Festsetzungen
A. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
1. Die gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsgelände und Tankstellen sind in den als MK festgesetzten Bereichen unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
2. Die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO allgemein zulässigen Wohnungen für Auf- und Betriebsstätten sowie für Betriebsstätten und Betriebsleiter sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).
3. Die gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).
4. Die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe im Sinne von Bordellen und bordellartigen Betrieben sind unzulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
5. Einzelhandel ist ausschließlich in der Erdgeschosszone zulässig. (§ 1 Abs. 5 und 7 BauNVO).
B. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB):
1. Im Baugbiet MK1 ist für Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss eine Geschosfläche von maximal 4100 m² zulässig. (§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO).
2. Im Baugbiet MK2 ist für Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss eine Geschosfläche von maximal 9000 m² zulässig. (§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO).
3. Im Baugbiet MK3 ist für Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss eine Geschosfläche von maximal 12000 m² zulässig. (§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO).
4. Innerhalb der Kerngebiete 1-3 ist die Maximalhöhe der baulichen Anlagen von 55m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 16 Abs. 1 BauNVO).
Als Oberkante der baulichen Anlagen gilt der höchste Punkt der Außenkante der Dachfläche.
Die maximale Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen oder Anlagenanteile, wie z.B. Krananlagen oder technische Bauteile, wie z.B. Schornsteine und Antennen überschritten werden.
C. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)
Erlang der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung des Kerngebietes ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Überdachungen und untergeordnete Bauteile bis zu einer Tiefe von 5,00 m zulässig, solange der Charakter eines arkadenartigen Fußgängerbereichs gewahrt bleibt. Die Überdachung darf die Höhe der Erdgeschossdecke der Gebäude nicht überschreiten und ist einseitig zu gestalten. (§ 23 Abs. 3 BauNVO).
D. Bepflanzungs- und Erhaltungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
Die im Bestand vorhandenen 44 Laubbaumhöchstämme sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Bei zusätzlichen Anpflanzungen ist auf eine Verträglichkeit mit der Rigolen-Verkleidung zu achten. Neu hinzuzukommende Anpflanzungen sind auf die Pflanzliste der Stadt Oberhausen abzustimmen.

Gestalterische Festsetzungen
1. § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW
Innerhalb der Kerngebiete sind durchlaufende Einfriedungen zu den angrenzenden Verkehrsflächen sowie auf der Stellplatzfläche generell unzulässig. Eine Befestigung der Grünflächen in Richtung Dorstener Straße und Zur Gutehoffnungshütte durch Heckenelemente bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m ist ausnahmsweise zulässig.
2. Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Straße der Leistung zulässig. Ausnahmsweise sind auf der Grünfläche entlang der Dorstener Straße und der Holtener Straße sowie auf dem Vorplatz und im Torbereich des Fachmarktzentrum sieben Werbeanlagen zulässig, die nicht an der Straße der Leistung vorhanden sind. In den gekennzeichneten Bereichen P1 und P2 sind Werbeflyer zulässig. Der Werbeflyer P1 darf eine max. Höhe von 25m über Geländeoberfläche, der Werbeflyer P2 eine max. Höhe von 10m über Geländeoberfläche nicht überschreiten.
3. Alle Arbeiten an Werbeanlagen, die zu einem geänderten Erscheinungsbild der Anlage führen oder Werbeanlagen, welche neu errichtet werden, sind grundsätzlich gemäß § 86 Abs. 2 BauO NRW genehmigungspflichtig. Ausnahmsweise sind Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen, insbesondere für Ausverkäufe und Schlussverkäufe, jedoch nur für die Dauer der Ausverkäufe, ohne gesonderte Genehmigung zulässig. (§ 86 Abs. 2 Nr. 1 BauO NRW).
4. Werbeanlagen sind so zu gestalten bzw. anzubringen, dass sie sich nach Form, Größe, Gliederung, Material, Farbe und Anbringungspart einfügen und den bestehenden und genehmigten Anlagen gleichen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW).
5. Das Hinuszusagen von Werbeanlagen über Gebäude- oder Dachkanten ist unzulässig. Ausnahmsweise zulässig ist die Schriftzug „Sterkrader Tor“ auf der Überdachung des Torbereiches des Fachmarktzentrum sowie auf der nordöstlich an die überbaubare Fläche des nördlichen Fachmarktzentrum angebaute Überdachung. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW).
6. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel-, Blinklichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW).
7. Werbeanlagen müssen aus Verkehrssicherheitsgründen blendfrei sein. Für Werbeanlagen, die von der Autobahn eingesehen werden können, gilt zudem, dass sie nicht beleuchtet sein dürfen.

Hinweise
1. Denkmalschutz (§§ 15, 16 DSchG NRW):
Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen wird hingewiesen. Entdecker von Bodendenkmälern sowie Eigentümer, sonstige Nutzungsberechtigte und Leiter der Arbeiten, bei denen das Bodendenkmal entdeckt worden ist, sind verpflichtet, dies der Stadt Oberhausen (Untere Denkmalbehörde) oder der Außenstelle des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege, Geldener Straße 3, 46559 Xanten unverzüglich anzuzeigen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalarbeits- und Erschließungsarbeiten sollen die ausführenden Firmen zum Beispiel auf die Anzeigepflicht hingewiesen werden.
2. Brand- und Katastrophenschutz:
Die Sicherung der Zugänge für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sowie der Löschwasserversorgung muss bei baulichen Veränderungen stets bestehen bleiben.
3. Ver- und Entsorgungsleitungen:
Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks ist bei baulichen sowie Nutzungsänderungen durch die sich der Bedarf ändert ggf. anzupassen.
4. Verwenden/Verwerten von Niederschlagswasser:
Das gesamte auf dem Gelände des Fachmarktzentrum anfallende Niederschlagswasser ist über Rigolen/Mulden auf der Stellplatzfläche zu versickern und in das städtische Trenn-/Mischsystem abzuführen. Die Aufnahmelast der Rigolen/Mulden ist bei erhöhtem Bedarf anzupassen, muss aber in jedem Fall die Niederschlagswasserentlastung gewährleisten. Der Bebauungsplan schreibt den bei in Kraft treten vorhandenen Bestand der Versickerungsanlage fest.

Bebauungsplan Nr. 576
Sterkrader Tor
Stadtgemeinde Oberhausen
Gemarkung Sterkrade
Maßstab 1:500



Zeichenerklärung
Bestandsangaben:

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Wohn- und öffentliches Gebäude mit Geschosshöhe
- sonstiges Gebäude
- Geschosshöhe
- vermarkter Grenzpunkt
- unvermarkter Grenzpunkt
- Flurstücknummer
- Fahrbahnbegrenzung, Nutzungsgrenze
- Böschung
- Baum (allgemein)
- Kanaldeckel
- öffentliche Parkfläche
- Zaun
- Hecke
- Mauer
- vorhandene Pylone
- Latene
- Poller

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, § 10a Nr. 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
MK Kerngebiete (überbaubare Fläche) (§ 7 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, § 10a Nr. 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
GF Geschosflächenzahl (GF) als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlage
OK Oberkante über NHN als Höchstmaß in Meter

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches - BauGB, § 22-23 BauNVO)
Baulinie
Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuches)
öffentliche Verkehrsfläche
Flächen mit besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinie
Straßenbegrenzungslinie gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fußgängerbereich
ohne Ein- Ausfahrt

Sonstige Planzeichen
Umgrünung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Überplant durch BPL 697