Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 501 A - Mülheimer Straße / Essener Straße -

A. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Sondergebiet SO Diskothek (§ 1 Abs. 2 Nr. 10 i. V. m. § 11 BauNVO)

Im Sondergebiet SO Diskothek sind zulässig:

- Veranstaltungshallen,
- Diskotheken,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Großkinos, Multiplexkinos
- Internet-Cafés,
- Billard- und Dart-Cafés und
- gewerbliche Sport- und Freizeitanlagen

2. Gewerbegebiete (§ 1 Abs. 2 Nr. 8 i. V. m. § 8 BauNVO)

2.1 Bestimmung zulässiger Nutzungen

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

In allen Gewerbegebieten (GE1 bis GE6) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe
- Wohnungen aller Art
- Vergnügungsstätten
- Wettbüros, Billard- und Dart-Cafés, Internet-Cafés
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

Ausnahmsweise sind in allen Gewerbegebieten (GE1 bis GE6) untergeordnete Verkaufsstätten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben zulässig:

- wenn ihre Verkaufsfläche dem Betrieb unmittelbar räumlich zugeordnet ist und
- die Verkaufsstätte in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist und
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung stammen bzw. im Zusammenhang mit der angebotenen Dienstleistung stehen und
- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb untergeordnet ist und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten ist

2.2 Erweiterter Bestandsschutz (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Erweiterung, Änderungen und Erneuerungen der in den Gewerbegebieten vorhandenen und genehmigten und in der Plankarte mit B1, B2, B3 und B4 gekennzeichneten Betrieben sind gem. § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig:

B1: „Spielhalle“, Mülheimer Straße 2a:

Durch die bezeichneten Maßnahmen darf die Geschäftsfläche des Betriebes um nicht mehr als 10 % im Verhältnis zu der zum Zeitpunkt des Beschlusses zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB dieses Bebauungsplans vorhandenen und genehmigten Geschäftsfläche erweitert werden. Dabei darf die Anzahl der Konzessionen nicht erhöht werden.

B2: „Fressnapf“, Mülheimer Straße 20:

Durch die bezeichneten Maßnahmen darf die Verkaufsfläche des Betriebes um nicht mehr als 10 % im Verhältnis zu der zum Zeitpunkt des Beschlusses zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB dieses Bebauungsplans vorhandenen und genehmigten Verkaufsfläche erweitert werden. Dabei darf die Gesamtverkaufsfläche die Grenze der Großflächigkeit i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschreiten.

B3: „Video- und Erotikbuster“, Mülheimer Straße 20:

Durch die bezeichneten Maßnahmen darf die Verkaufs- bzw. Geschäftsfläche des Betriebes um nicht mehr als 10 % im Verhältnis zu der zum Zeitpunkt des Beschlusses zur

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB dieses Bebauungsplans vorhandenen und genehmigten Verkaufs- bzw. Geschäftsfläche erweitert werden. Dabei darf die Gesamtverkaufs- bzw. Gesamtgeschäftsfläche die Grenze der Großflächigkeit i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschreiten.

B4: „Diskothek“, Mülheimer Straße, Flurstück 302:

Durch die bezeichneten Maßnahmen darf die Geschäftsfläche des Betriebes um nicht mehr als 10 % im Verhältnis zu der zum Zeitpunkt des Beschlusses zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB dieses Bebauungsplans vorhandenen und genehmigten Geschäftsfläche erweitert werden.

B. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Plankarte festgesetzten Flächen GFL sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Die in der Plankarte festgesetzten Flächen GF sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

C. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Einwirkungen aus Bodenbelastungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Über vorhandener alter Anschüttung ist für folgende Bereiche eine Überdeckung aus ausschließlich natürlichen Böden, die die Vorsorgeanforderungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung erfüllen in den angegebenen Mindestschichtstärken aufzubringen und dauerhaft zu erhalten:

Im Bereich von Grünflächen und sonstigen unbefestigten bzw. nicht überbauten Flächen in einer Mindestschichtstärke von 0,35 m.

Im Bereich von Zier- und Nutzgärten in einer Mindestschichtstärke von 0,60 m mit Einbringung einer darunterliegenden Grabesperre.

In Spielbereichen in einer Mindestschichtstärke von 0,35 m mit Einbringung einer darunterliegenden Grabesperre. Die Sohlen von Sandspielbereichen sind so zu befestigen, dass spielende Kinder sie mit den üblichen Spielwerkzeugen auch absichtlich nicht durchdringen können.

Hinweis: Grabesperren sollen für den Grundstücksnutzer bei Erdarbeiten eine Signalwirkung haben. Sie müssen so beschaffen sein, dass sie mit üblichen Handwerkzeugen für Grabarbeiten (Spaten, Schaufel usw.) nicht unbeabsichtigt durchdringbar sind und tiefere Grabarbeiten auch bei Absicht erheblich erschweren.

Ausnahmen von den Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben beschriebenen ausreichen.

D. Gebot zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

In allen Baugebieten ist der Bereich zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen und Sträuchern im Pflanzverband 1,0 x 1,0 m zu bepflanzen und dauerhaft zu begrünen. Die Pflanzfläche darf für Ein- und Ausfahrten durchbrochen werden.

Im Gewerbegebiet GE2 sind zur Begrünung der Stellplatzanlage mindestens 10 und im Sondergebiet SO mindestens 74 großkronige, heimische und standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen. Zum Schutz der Bäume sind mindestens 2 m breite und mindestens 6 m² große Baumscheiben mit einem Volumen an durchwurzelbarem Boden von mind. 12 m³ anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB). Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen wie z. B. die Bepflanzung mit bodendeckendem Kleingehölz oder Stauden vor Oberflächenverdichtung zu schützen.

E. Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs.1 Nr.1 und 4 BauO NRW)

In allen Baugebieten sind Einfriedungen im Bereich zwischen überbaubarer Fläche und öffentlicher Straßenverkehrsfläche unzulässig.

In allen Baugebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Mit Gebäuden verbundene Werbeanlagen sind gegenüber des Dachfirstes bzw. der Dachoberkante und gegenüber den Gebäudeaußenkanten um mindestens 1,5 m zurückzusetzen.

Generell dürfen Werbeanlagen den Dachfirst bzw. die Gebäudehöhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

Werbeanlagen, die größer als 10 m² sind, sind unzulässig. Ausnahmsweise sind größere Werbeanlagen zulässig, wenn sich die Werbeanlagen dem Hauptbaukörper unterordnen und es zu keiner Häufung auf dem Grundstück kommt.

Werbeanlagen mit wechselndem oder laufendem Licht sind unzulässig.

Kennzeichnungen

1. Bergbau (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind gegebenenfalls erforderlich (Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des untertägigen Bergbaus gemäß Runderlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1963 II B 2-2796 Nr. 1435/32, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 08.10.1963).

2. Altlasten (gemäß § 9 Abs. 5 BauGB)

Ein erheblicher Teil des Geltungsbereichs ist als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Der Bereich ist in der Plankarte gekennzeichnet. Die Kennzeichnung erfolgt anhand alter Bestandspläne. Sie sind nicht vermessen, so dass Abweichungen möglich sind.

Nachrichtliche Übernahme

1. Ferngasleitung (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Plangebiet verläuft die unterirdische Ferngasleitung Nr. 1/51, DN 400 der E.ON Ruhrgas AG, Essen. Die Darstellung der Ferngasleitung erfolgte anhand der Bestandspläne. Sie ist nicht vermessen, so dass Abweichungen möglich sind. Die Schutzstreifenbreite beträgt beiderseits 4 m. Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens die Errichtung von Gebäuden aller Art, von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Ferngasleitungen sowie die Einleitung aggressiver Abwässer und sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können.

Hinweise

1. Altlasten

Erdarbeiten im Zuge von Rück- und Neubaumaßnahmen sind fachgutachterlich überwachen zu lassen. Über die Begleitarbeiten ist eine Dokumentation mit allen Befunden und Beurteilungen anzufertigen und der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen auf Verlangen vorzulegen.

2. Grundwasser

Von einer Grundwassernutzung zu Bewässerungszwecken wird aufgrund möglicher Schadstoffbelastungen des Grundwassers abgeraten.

3. Kampfmittel

Nach bisherigen Erkenntnissen ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Vor Durchführung größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die mit Kunststoffrohren oder anderen Rohren, die nicht aus Eisen sein dürfen, zu stabilisieren sind. Die Überprüfung dieser Bohrlöcher übernimmt der Kampfmittelbeseitigungsdienst. Vor Durchführung der Bohrarbeiten ist ein Bohrplan zu erstellen und dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Verfügung zu stellen. Rechtzeitige Information (etwa eine Woche vorher) unter den Durchwahlnummern 825-2539 oder 825-2500 ist angebracht. Bohrungen sind mit Vorsicht durchzuführen und sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. Die Ordnungsbehörde (Tel. 825-1 oder Durchwahl 825-2538 bzw. 825-2500) ist unverzüglich zu informieren. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und die o. g. Ordnungsbehörde und / oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Tel. 0211/4750) ist zu verständigen.

4. Bodendenkmal

Auf die Meldepflicht bei Antreffen von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen derzeit nicht vor, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf ihre Meldepflicht bei der Stadt Oberhausen (Untere Denkmalbehörde) hingewiesen werden. Bodendenkmäler und Entdeckungsstelle sind zunächst unverändert zu erhalten und die Weisung der Unteren Denkmalbehörde für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

5. Bergbau

Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen, Bauwillige sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 ff BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

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 (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (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. 666) in der zurzeit geltenden Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) vom 07.03.1995 (GV. NRW, 1995 S. 218) in der zurzeit geltenden Fassung